



Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
Att.: Renato Ezban

15. marts 2007

Høring af Bekendtgørelse om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger

BfBE skal hermed komme med sine bemærkninger til høringsudkastet til Bekendtgørelse om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger herefter kaldet Honorarbekendtgørelsen.

Da der endnu pågår et arbejde med at beskrive den opgave, konsulenterne skal udføre for det honorar, vi her kommenterer, har vi ikke et tilstrækkeligt grundlag til at kommentere honorarernes størrelse. I stedet vil vi påpege nogle forhold, man bør være opmærksom på, når den endelige pakke af honorarer og arbejdsopgaver formuleres.

Med indførelsen af det ny energimærke den 1. september 2006 blev det meget hurtigt klart, at det ny energimærke ikke var godt nok forberedt, og at de tilknyttede honorargrænser ville blive tabsgivende for de udførende konsulenter.

Den utilstrækkelige forberedelse medførte, at de enkelte konsulenter i betydeligt omfang måtte bruge ressourcer på ufærdige værktøjer og rammebetingelser – vel at mærke i et omfang, som mere havde karakter af udviklingsarbejde end af investering i egen nødvendig kompetenceopbygning.

Honorargrænserne har siden hen betydet, at det ikke har været muligt at tjene penge på at udføre energimærker. Det er dokumenteret i en undersøgelse, BfBE har foretaget, og igen i COWIs undersøgelse for Energistyrelsen. Energikonsulenterne er i vid udstrækning blevet i markedet ud fra en forventning om, at honorargrænsen hæves, så tabene kan få en forbigående karakter.

Siden 1. september 2006 er der udført ca. 16.000 energimærker som i gennemsnit er udført med et tab på 1.448 kroner (COWIs tidsmåling og en timepris på 800 kroner). Det svarer til et tab på 23 mio. kroner. Hertil kommer et tocifret millionbeløb, som konsulenterne samlet har spildt på at arbejde med ufærdige værktøjer. Vi savner i høringsmaterialet et bud på, hvordan man vil kompensere konsulentkorpset disse unødvendige udgifter.

Det er afgørende vigtigt, at vi med de kommende ændringer af honorarer, gebyrer og arbejdsgange får en sammenhæng mellem arbejdsbyrde og indtjeningsmuligheder, som gør det rentabelt at udføre energimærker og samtidig giver konsulenterne mulighed for at kapitalisere den omfattende investering, de har gjort i perioden efter 1. september 2006.

Timesats

Der stilles i dag krav om, at man skal have en uddannelse som ingeniør, maskinmester, arkitekt eller bygningskonstruktør samt have 3 års relevant erhvervs erfaring for at kunne opnå beskikkelse som energikonsulent. Men i praksis udføres energimærkerne af de samme konsulenter, som gennemfører huseftersyn efter Bekendtgørelse om huseftersynsordningen herefter kaldet Huseftersynsbekendtgørelsen. Her stilles der krav om uddannelse som ingeniør, arkitekt eller bygningskonstruktør og 5 års relevant erhvervs erfaring for at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig.

Det fremgår talrige steder i COWIs rapport og i argumentationen for honorarstrukturen, at energimærker og huseftersyn meget ofte gennemføres som en såkaldte dobbeltrapport, og at konsulenten derved opnår en vis fordel. Den fordel tages der højde for i honorarforslaget. Ved vurderingen af timesatsen, der lægges til grund for honorarfastsættelsen, må man derfor også tage afsæt i det reelle kompetencekrav, som altså udelukker maskinmestre fra det egentlige konsulentmarked, og som forudsætter 5 års relevant erhvervs erfaring.

Allerede i dag oplever konsulentvirksomhederne problemer med at rekruttere nye medarbejdere med de nødvendige kvalifikationer til at blive beskikket energimærkningskonsulent. Skal det fremover være muligt at tiltrække konsulenter, da skal honoraret afspejle deres kvalifikationer.

På den baggrund er det nødvendigt at anvende en timesats på ikke under 800 kroner ekskl. moms som beregningsgrundlag for energimærkningsopgaven.

Bygningens størrelse

Med den seneste ændring af Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, herefter kaldet Energimærkningsbekendtgørelsen, blev det blandt andet anført som begrundelse for ændringerne, at man tilstræbte en større sammenhæng med Huseftersynsbekendtgørelsen.

Ved udformningen af Huseftersynsbekendtgørelsen har man erkendt, at store enfamiliehuse kan være meget komplicerede. Det kan skyldes tilbygninger og ombygninger eller blot det forhold, at en stor bygning rummer større muligheder for uforudsete byggeløsninger. Derfor har man for tilstandsrapporterne begrænset sig til at fastsætte faste honorarer for bygninger op til 299 m².

Det kan helt parallelt argumenteres, at de store enfamiliehuse også kan have komplicerede og forskelligartede løsninger for varmeproducerende og -distribuerende anlæg, klimaskærm og teknik i øvrigt. Vi vil gøre opmærksom på, at energimærkning

af huse på lige over 500 m² sker til en markant højere pris, end det foreslåede loft for småhuse gør muligt. Det sker på et marked i fri og velfungerende konkurrence, hvor prisen alene er dikteret af arbejdsbyrdens størrelse.

Der bør derfor åbnes for individuelt aftalte vederlag for enfamiliehuse mellem 300 og 499 m².

Af § 11 stk. 2 fremgår, at honorarerne beregnes på baggrund af det samlede etageareal for ejendommen. Traditionelt har kældre givet anledning til tvivl om arealets størrelse. Vi vil derfor opfordre til, at man ved den igangværende revision af bekendtgørelsen løser dette problem. Det kan ske ved at definere arealet som det opvarmede areal eller ved specifikt at udelukke kældre.

Kældre bør alene medregnes i arealet og indgå i energimærket i den udstrækning, de er koblet på det varmedistribuerende anlæg. Alternativt kan kældre godkendt til beboelse eller erhverv regnes med, mens andre kældre ikke regnes med.

Generelt om tillæg

Det er som hovedregel ejendomsmægleren, der gør hussælger opmærksom på kravet om energimærkning af enfamiliehuse ved salg. Det er BfBEs erfaring, at ejendomsmægleren ofte søger at nedtone udgifter til bl.a. energimærkning og huseftersyn.

En honorarstruktur med en forholdsvis lav grundpris men med mulighed for at forøge honoraret gennem en række tillæg vil med stor sandsynlighed føre til skuffede forventninger hos sælger, som har fået oplyst et grundbeløb men efterfølgende får en regning med en række tillæg på op til 66 pct. af grundbeløbet.

Skuffelsen vil i sig selv smitte negativt af på sælgers oplevelse af energimærket. Da sælger meget ofte samtidig er køber i en anden handel, vil mange modtagere af energimærker helt fra starten have en negativ oplevelse med energimærket.

Ydermere må man forvente, at anvendelsen af tillæg vil føre til tvister om, hvorvidt betingelserne for at lægge tillægget på regningen er opfyldt og om, hvorvidt sælger var gjort opmærksom på den reelle pris forud for bestillingen af energimærket.

De almindelige markeds kræfter vil helt naturligt regulere priserne sådan, at merarbejde giver en højere pris, men også sådan at en mindre tidskrævende opgave udføres til en lavere pris. Den sammenhæng består uafhængigt af, om den beskrives i en bekendtgørelse.

De foreslåede honorartillæg bør derfor flyttes over på grundhonoraret.

Såfremt de ansvarlige politikere ikke har tillid til markeds kræfterne, kan man eventuelt beskrive nogle rammer for, hvornår konsulenten bør yde en rabat på grundhonoraret.

Tillæg for førstegangsmærkning

Som nævnt ovenfor skaber det mindre forvirring om den reelle pris og dermed færre skuffede forventninger at operere med et samlet højt grundhonorar end med et lavt grundhonorar med mange tillæg. Ønsker de ansvarlige politikere at detailstyre markedet, kan de eventuelt beskrive nogle betingelser, hvorunder konsulenten skal give en rabat i forbindelse med en reelt reduceret arbejdsbyrde.

Tillægget for førstegangsmærkning bør derfor lægges over på grundhonoraret.

Såfremt der åbnes for en rabatmulighed ved efterfølgende mærkninger er det afgørende, at rabatmuligheden kobles til en reel reduktion af arbejdsbyrden.

Vi har bemærket, at der med førstegangsmærkning menes første mærkning efter de nugældende regler. Det vil med andre ord sige førstegangsmærkning efter 1. september 2006. Da data fra den tidligere energimærkningsordning ikke kan anvendes med fordel ved udarbejdelse af energimærker efter de ny regler, giver den skelnen god mening.

Vi savner dog, at det fremgår eksplicit, at førstegangsmærkningen regnes fra 1. september 2006.

Den energirammeberegning, som i dag udføres for nye huse forud for udstedelse af byggetilladelse, kan ikke ses som en energimærkning i den sammenhæng. Huset ændres meget ofte i løbet af byggeprocessen, således at vinduer, varmekilde og andre væsentlige forhold ikke er de samme, som er lagt til grund ved energirammeberegningen. Det giver med andre ord ikke mening at se en energirammeberegning af et husprojekt som en førstegangsmærkning.

Sidste punktum i § 12 nr. 2 bør derfor udgå eller erstattes med en formulering om, at en energirammeberegning ikke anses for førstegangsmærkning.

Tillæg for manglende tegninger

I lighed med den generelle argumentation vedrørende honorartillæg bør tillægget for manglende tegninger gøres til en del af grundhonoraret.

Husejere og kommuner ligger erfaringsmæssigt enten slet ikke inde med tegninger eller med tegninger af meget svingende kvalitet. Kun i få tilfælde indeholder tegningerne de nødvendige oplysninger, som giver en reduktion af arbejdsbyrden ved energimærkningsopgaven.

Vi forudsætter, at ejendomsmæglerens opmålinger og plantegninger, husejerens egne opmålinger o.l. vil blive præsenteret sammen med et krav om, at man som sælger har opfyldt kravet om at levere tegninger.

Jfr. ovenstående argumentation om, at en reduktion af arbejdsbyrden naturligt vil føre til en reduktion af honoraret, har vi vanskeligt ved at se behovet for at beskrive den mekanisme i Honorarbekendtgørelsen. Er der et politisk ønske om at detailstyre honoraret, da er det en forudsætning for, at konsulenten opnår en reelt reduceret

arbejdsbyrde, at tegningerne foruden at være målfaste også omfatter såvel plantegninger som facade- og snittegninger, og at rørlængder og -dimensioner samt isoleringstykkelser i skjulte konstruktioner fremgår af tegningerne. Tegningerne skal senest dagen før gennemgangen af ejendommen være til rådighed for konsulenten.

Tillæg for gamle huse

I lighed med den generelle argumentation vedrørende honorartillæg bør tillægget for gamle huse gøres til en del af grundhonoraret.

Vi har forstået, at valget af 1977 som skæringsår er begrundet med, at bygningsreglementet fra samme år gjorde husenes energimæssige kvaliteter mere forudsigelige.

Vælger man at fastholde en prisstruktur med mange tillæg til et meget lavt grundhonorar, da skal skæringsåret med ovennævnte begrundelse være 1980 og ikke 1977. Huses "fødselsår" sættes som det år, huset har fået en ibrugtagningstilladelse. Datoen for BR77 betyder, at man fra ikrafttrædelsestidspunktet skulle søge om byggetilladelser efter BR77. Det betyder igen, at de første ibrugtagningstilladelser for huse bygget efter BR77 først blev givet i 1980.

Når det er sagt, så er vi ikke enige i, at huse bygget efter BR77 er nemmere at energimærke end huse bygget før det år. Især huse bygget i 1980'erne og 1990'erne er i vid udstrækning forsynet med karnapper og tilbygninger, som komplicerer beregningen af deres energiforbrug. Desuden skal de samme undersøgelser, beregninger og indtastninger foretages uanset om huset er fra før eller efter BR77.

Huse fra især 1980'erne står i dag overfor udskiftning eller renovering af deres varmeproducerende anlæg. Det indebærer et behov for uddybende beskrivelse af besparelsesforslag. Ældre huse har fået renoveret deres varme anlæg og er derfor i den henseende en mindre opgave.

I bilag 1 har vi vedlagt en beregning, som illustrerer den forhåbentligt utilsigtede konsekvens af høringsforslaget, at huse bygget før 1940 ikke omfattes af et ændret honorar ved andengangsmærkning.

Fradrag for dobbeltrapporter

I COWIs tidsstudium gøres opmærksom på, at langt de fleste energimærker udføres som en dobbeltrapport sammen med en tilstandsrapport med dertil hørende reducerede transportomkostninger.

Det forhold er der taget højde for i bekendtgørelsen ved at reducere honorarløftet med 400 kroner inkl. moms ved dobbeltrapporter. Man skal dog være opmærksom på, at præcis den samme bestemmelse findes i Huseftersynsbekendtgørelsen således, at reduktionen af det samlede honorar ved en dobbeltrapport bliver 800 kroner inkl. moms.

Dette er en overkompensering for den fordel, konsulenten opnår ved at udføre to opgaver på samme adresse, og vi vil opfordre til, at reduktionen fjernes fra den ene af de to bekendtgørelser. Da vi aktuelt har honorarstrukturen for energimærkning til debat, vil det være naturligt helt at fjerne kravet vedrørende energimærkning og lade det forblive uændret i Huseftersynsbekendtgørelsen.

§ 13 bør udgå. Der er allerede i bilag 1 til Huseftersynsbekendtgørelsen taget højde for fordelene ved dobbeltrapporter.

Det endelige forhold mellem honorar og arbejdsbyrde

Som vi nævnte indledningsvist, kan vi ikke tage stilling til de endelige honorarsatser, før vi kender arbejdsbyrdens størrelse.

Samtidig erkender vi, at det haster med at give konsulenterne mulighed for at benytte de ny honorarlofter. Vi er derfor enige i Energistyrelsens beslutning om at gennemføre nærværende høring, før vi kender den samlede arbejdsbelastning.

Med den viden, vi lige nu har om arbejdsreduktionen ser vi en fare for, at kombinationen af ny honorarsatser og fremtidig arbejdsbyrde vil føre til, at alle konsulenter vil føle sig nødsaget til at tage det fulde honorar. Der bliver med andre ord ikke en pris-konkurrence.

Erfaringerne fra huseftersynsordningen viser imidlertid, at markedsstrukturen i sig selv medfører en naturlig pris-konkurrence, såfremt honorarloftet er sat mindre snærende, end vi nu risikerer for energimærkningsordningen. Markedsstrukturen indebærer, at det i vid udstrækninger er professionelle parter i form af forsikringsselskaber, som forhandler prisen for udarbejdelse af tilstandsrapporter og dermed også energimærker.

Den typiske pris for en tilstandsrapport ligger 15-25 pct. under det fastsatte honorarloft. Ved at sætte honorarloftet på et niveau, som gør det attraktivt at udføre energimærkning risikerer man med andre ord ikke, at priserne løber løbsk. Tværtimod får man en konkurrence til fordel for de mest effektive og dygtige konsulenter.

Vi glæder os over, at vi nu får mulighed for at hæve priserne for energimærkningsopgaverne, men det er samtidig afgørende vigtigt, at det videre arbejde med rationalisering af arbejdsopgaverne afspejler den forventning om markante arbejdstidsreduktioner, man fra Energistyrelsens side må have sat sig som mål med de foreslåede prisforhøjelser. På det foreliggende grundlag må den samlede opgave ikke tage mere end tre til maksimalt seks timer at udføre.

Vi har i bilag 2 vedlagt beregninger, som understøtter ovenstående påstand om maksimalt tidsforbrug. Af bilaget fremgår, at honorarløftet i sig selv kun sikrer en timepris på 548 kroner. Skal huset andengangsmærkes falder det beløb til 405 kroner.

Opsamling

Sammenfattende er BfBEs kommentarer:

- Vi savner redegørelse for, hvordan et efterslæb på et større tocifret millionbeløb vil blive refunderet konsulentkorpset.
- Der bør anvendes en timesats på 800 kroner ekskl. moms ved beregning af det rette honorar.
- Huse mellem 300 og 499 m² bør ikke omfattes af honorargrænser men i stedet have individuelt aftalt afregning.
- Det bør afklares, hvordan kældre regnes med i arealet. F.eks. ved alene at medtage kældre godkendt til erhverv eller beboelse.
- De foreslåede tillæg flyttes over på grundhonoraret, som under nærmere beskrevne omstændigheder kan omfattes af rabatmuligheder.
- Førstegangsmærkning regnes fra 1. september 2006.
- Energirammeberegning af nybyggede huse regnes ikke for en førstegangsmærkning.
- Der bør stilles konkrete krav til kvaliteten af udleverede tegninger, før de kan udløse en rabat.
- Huse bygget efter BR77 er ikke en mindre opgave, end huse bygget før dette reglement. Rabatten for nyere huse bør bortfalde.
- Honorarreduktionen på 320 kroner ved dobbeltrapporter bør bortfalde. Den er allerede indregnet for tilstandsrapporterne.

Det er vigtigt, at vi med ændringerne bevæger energimærkeordningen i retning af større nytte for kunderne og bedre rentabilitet for konsulenterne.

Det er BfBEs opfattelse, at en prisstruktur med lav grundpris og mange tillæg skaber forvirring og modvilje hos kunderne. Vi tror, kunderne bedre vil acceptere en lidt højere grundpris, som til gengæld holder – eller eventuelt reduceres med rabatter under særlige omstændigheder. Når indholdet i energimærkningsordningen skal diskuteres, er det også her vigtigt med et kundefokus sådan, at enhver arbejdsopgave for konsulenten skal kunne aflæses i konkrete forslag til energibesparelser.

Konsulenterne har nu opereret med tab i et halvt år. Det har de alene gjort ud fra en forventning om, at der vil komme ændringer, som gør det rentabelt at udarbejde energimærker. Finder vi ikke en endelig løsning nu, vil mange konsulenter være tvunget til at kaste sig over andre opgaver, hvilket vil være ulykkeligt for en ordning, hvor det allerede i dag er vanskeligt at rekruttere nye medarbejdere.

Med venlig hilsen



Torben Kaas
Direktør

Bilag 1

Beregning af prisen for udarbejdelse af energimærker for tre forskellige huse opdelt efter alder. Beregningen er gennemført for førstegangsmærkning og for efterfølgende mærkning. Der foreligger anvendelige tegninger.

Forskellen er uafhængig af husets størrelse. I eksemplet er valgt et hus på 150 m².

Byggeår	Gældende regler	Ændringsforslag	Difference
Før 1940	3.600	4.000	400
1940 – 1977	2.800	4.000	1.200
Efter 1977	2.800	3.600	800

Priser ved førstegangsmærkning

Byggeår	Gældende regler	Ændringsforslag	Difference
Før 1940	3.200	3.200	0
1940 – 1977	2.400	3.200	800
Efter 1977	2.400	2.800	400

Priser ved andengangsmærkning

Alle beløb er eksklusive moms. Bemærk, at de ny regler ikke medfører en difference for huse bygget før 1940, som andengangsmærkes.

Bilag 2

Beregning af timeprisen for udarbejdelse af energimærker i henhold til de foreslåede regler. Huset førstegangsmærkes og der foreligger anvendelige tegninger.

Eksemplet bygger på en forudsætning om, at energimærket udføres som en dobbelt-rapport. Transportudgifter er derfor indregnet med 32,5 km a 3,30 kroner. De samlede variable udgifter pr. mærke er derfor 528 kroner (og ikke 635 som angivet for solomærker). COWIs målte tidsforbrug på 5,6 timer er benyttet.

Hustype	Bruttohonorar	Nettohonorar	Nettohonorar ved dobbelt-rapport	Timepris
Før 1977				
< 100 m ²	3.600	3.072	2.752	491
100 < 200 m ²	4.000	3.472	3.152	563
> 200 m ²	4.400	3.872	3.552	634
Efter 1977				
< 100 m ²	3.200	2.672	2.352	420
100 < 200 m ²	3.600	3.072	2.752	491
> 200 m ²	4.000	3.472	3.152	563
Vægtet snit				548

Alle beløb er eksklusive moms. Vægtningen er foretaget ud fra en forudsætning om, at 80 pct. af de danske boliger er bygget før 1977.

Bemærk, at den vægtede gennemsnitspris falder til 405 kroner, når husene skal andengangsmærkes.

*** FAX ERROR TX REPORT ***	

TX FUNCTION WAS NOT COMPLETED	
JOB NO.	0370
DESTINATION ADDRESS	033926867
PSWD/SUBADDRESS	
DESTINATION ID	
ST. TIME	15/03 10:41
USAGE T	00'00
PGS.	0
RESULT	NG
	0 #018 BUSY/NO SIGNAL

OBH

Forslag til indsigelsesbrev til energistyrelsen.

ENERGI-STYRELSEN.
Amaliegade 44,
1256 København K.

Vedr.: indsigelse til "Udkast til bekendtgørelse om gebyrer og honorarer ved udfærdigelse af energimærker".

Gennem den seneste måned er der løbende tilgået os informationer om forventede ændringer af både den tekniske gennemførelse af energimærket, såvel som at hævede honorarsatser ville få en positiv indvirkning på produktionen af energimærker generelt.

Her umiddelbar før indsigelsesfristens udløb, har flere aktører i markedet udtrykt skepsis/tvivl i forhold til hvorvidt Energistyrelsen ønsker at sidde alle ændringsforslag overhørig. Altså at høringen kan opfattes som "parade" frem for reel interesse i bedre løsninger. Vores indsigelser er tidligere dels udtrykt ved møder mellem energistyrelsens medarbejdere og OBH-I's tekniske chef for energimærke-implementeringen Per Rygaard, men også gennem de byggesagkyndiges brancheforening "BfBE", som parallelt har fremsendt indsigelser af tilsvarende karakter.

De ændringer vi ønsker gennemført i forhold til udkastet er følgende:

- Tillæg for bygninger under 1977 overføres direkte til grundbeløbet. Dvs. at prisen er uafhængig af alder – da man ikke kan bruge alderen til entydigt at sige at et energimærke tager kortere eller længere tid. En meget stor del af bygningsmassen ligger fra 1970 og fremefter. Disse bygninger har ofte fået monteret tilbygninger eller ændringer, som vanskeliggør beregningen i ligeså høj grad som ældre bygninger. Desuden er det bygningerne efter 1970 som har lave restlevetider på en del af konstruktionerne og ældre kedelanlæg og netop derfor er modne til besparelser, som husejerne vil få stor gavn af, da mange påregner renoveringer.
- Tillæg for manglende tegninger overføres direkte til grundbeløbet. Det vil i meget begrænset omfang være en hjælp at få udleveret tegninger af enfamiliehuse. Oftest vil vi modtage ufuldstændige tegninger, hvor vi måske kan måle op men der ikke er angivelse af hverken isolering eller angivelser af vinduernes varmetab. I disse tilfælde er det nemmere at foretage egne opmålinger, men vi kan forudse en lang række "slagsmål" med kunder som har forventning om rabat på grund af udløst tegningsmateriale som vi bare får etal opmålinger for hvorfor det ikke

Forslag til indsigelsesbrev til energistyrelsen.

ENERGI-STYRELSEN.

Amaliegade 44,
1256 København K.

Vedr.: Indsigelse til "Udkast til bekendtgørelse om gebyrer og honorarer ved udfærdigelse af energimærker".

Gennem den seneste måned er der løbende tilgået os informationer om forventede ændringer af både den tekniske gennemførelse af energimærket, såvel som at hævede honorarsatser ville få en positiv indvirkning på produktionen af energimærker generelt.

Her umiddelbar før indsigelsesfristens udløb, har flere aktører i markedet udtrykt skepsis/tvivi i forhold til hvorvidt Energistyrelsen ønsker at sidde alle ændringsforslag overhørig. Altså at høringen kan opfattes som "parade" frem for reel interesse i bedre løsninger. Vores indsigelser er tidligere dels udtrykt ved møder mellem energistyrelsens medarbejdere og OBH-I's tekniske chef for energimærke-implementeringen Per Rygaard, men også gennem de byggesagkyndiges brancheforening "BfBE", som parallelt har fremsendt indsigelser af tilsvarende karakter.

De ændringer vi ønsker gennemført i forhold til udkastet er følgende:

- **Tillæg for bygninger under 1977 overføres direkte til grundbeløbet.** Dvs. at prisen er uafhængig af alder – da man ikke kan bruge alderen til entydigt at sige at et energimærke tager kortere eller længere tid. En meget stor del af bygningsmassen ligger fra 1970 og fremefter. Disse bygninger har ofte fået monteret tilbygninger eller ændringer, som vanskeliggør beregningen i ligeså høj grad som ældre bygninger. Desuden er det bygningerne efter 1970 som har lave restlevetider på en del af konstruktionerne og ældre kedelanlæg og netop derfor er modne til besparelser, som husejerne vil få stor gavn af, da mange påregner renoveringer.
- **Tillæg for manglende tegninger overføres direkte til grundbeløbet.** Det vil i meget begrænset omfang være en hjælp at få udleveret tegninger af enfamiliehuse. Oftest vil vi modtage ufuldstændige tegninger, hvor vi måske kan måle op men der ikke er angivelse af hverken isolering eller angivelser af vinduernes varmetab. I disse tilfælde er det nemmere at foretage egne opmålinger, men vi kan forudse en lang række "slagsmål" med kunder som har forventning om rabat på grund af udleveret tegningsmateriale som vi herefter skal argumentere for hvorfor det ikke var tilstrækkeligt. Erfaringerne fra både energimærkningsordningen samt huseftersynsordningen mht. udlevering af materiale senest, når konsulenten er på ejendommen er desværre at materialet meget sjældent er til stede eller i ringe og ikke opdateret kvalitet.
- **Tillæg for førstegangsmærkning skal overføres til grundbeløbet** – Vi kan ikke lave et energimærke anden gang uden at lave en fuldstændig gennemgang af bygningen af 2 grunde: a) Vi skal verificere og stå inde for opmålinger og alle angivelser af data og eventuelle ændringer på bygningen. b) Tillægget forudsætter

at vi kan benytte forskellige firmaers data flere år tilbage og at firmaerne dermed skal benytte samme beskrivelser og metoder. Dette er absurd at forestille sig at vi kan og vil. Alle firmaerne laver deres egne metoder og tekster, for derigennem at kunne levere et produkt som signalerer det vi hver især står for. Det eneste vi kan benytte fra den første mærkning er hvad resultatet af mærket var, og intet andet.

- **Den tvungne rabat på 400 kr. ved dobbeltrapport er dobbeltkonfekt og skal fjernes – da vi allerede yder rabat på tilstandsrapporten.** En rabat er nok. Rabatten kan udelukkende baseres på kørsel og her er 400 kr. i rabat alt rigeligt. En tilstandsrapport og et energimærke er 2 vidt forskellige produkter, hvor der i energimærket skal opmåles og beregnes på konstruktioner så skal der i tilstandsrapporten være en gennemgang af bygningens skader. Derudover er vi ligeledes tvunget til at yde rabat på de bygninger, hvor det ikke er muligt at sende samme konsulent ud til ejendommen. Det er jo trods alt kun ca. 70 % af de bygningssagkyndige, der også er energikonsulenter.
- **Det er ligeledes vigtigt at areal grænsen sænkes fra 500 til 300m².** Således at alt over 300m² er i fri prisdannelse. Det er den samme differentiering der benyttes ved huseftersynsordningen og det er der en god grund til, nemlig at husene over 300m² er en meget blandet landhandel af flerfamilieejendomme med både lodret og vandret skel som under ingen omstændigheder kan laves indenfor max honoraret selv ikke efter disse ovenstående ændringer. Desuden er der en værdi i at have samme grænser for de 2 ordninger for både branchen samt for kunderne, som vil have større forståelse for de 2 produkter de ofte bestiller samtidigt. Styrelsen kan spørge hos leverandører af energimærker til flerfamilieejendomme, hvilke priser de benytter for bygninger i omegnen af 501m², hvorefter det tydeligt vil fremgå at her knækker filmen, da disse formentligt vil ligge 25-50 % over det tilladte max honorar for bygninger på 499 m². Til information viser Danmarks statistik at der er ca. 30.000 familieejendomme mellem 200 og 499m², hvor den største andel ligger under 300m². Ligeledes er der 35.000 etageejendomme i samme areal interval og disse ligger primært over 300m²

Forslag til nye honorarer

Bygningens størrelse m ²	Grund-honorar kr.	Tillæg gamle huse (før 1977) kr.	Tillæg for første-gangsmærkning ³⁾ kr.	Tillæg for manglende legninger kr.	Maks kr.	Rabat ved dobbelt gives allerede på TR
0 - 99	5000	0	0	0	5000	
100 - 199	5500	0	0	0	5500	
200 - 299	6000	0	0	0	6000	

- **Herudover mangler der ca. 500 kr.** Før honoraret samlet set for et standard enfamiliehus på ca. 130m² modsvarer en tid på ca. 6 timer til 800 kr. ex. Moms. Det er vigtigt at I kraftigt overvejer, hvorvidt I kan imødesee dette ønske. I modsat fald vil det være at tilsidesætte det tidsstudie og konklusionerne heri som COWI har gennemført i november og december 2006.

OBH ønsker at gøre opmærksom på at OBH-I tager separat stilling til fortsat engagement i markedet efter at have modtaget Styrelsens endelige bekendtgørelse. Det vil have

afgørende betydning for vores stillingtagen i hvilket omfang der er lyttet til ovennævnte indsigelser, og den endelig bekendtgørelse er tilført afgørende ændringer i forhold til udkastet.

OBH arbejder for nuværende i 6 markedssegmenter eller forretningsområder, hvoraf udfærdigelse af energimærker og tilstandsrapporter udgør et af områderne. Produktionsmæssigt udfører vi ca. 25 – 30 % af alle rapporter landsdækkende, måske lidt flere på energimærkeområdet. Vi beskæftiger dags dato ca. 275 medarbejdere fordelt på 11 afdelinger.

Der kan oplyses at OBH har i indeværende år frem til dato ansat 27 nye medarbejdere, hvoraf kun en var energimærke-konsulent, hvilket viser at adgangen til nye energikonsulenter er yderst vanskelig og samtidig at efterspørgslen efter medarbejdere til andre områder er meget stor – der er meget stor aktivitet på hele bygningsingeniørområdet og tilsvarende uddannelser.

Dette betyder at det er forholdsvis nemt at overføre teknikerressurser fra et område til et andet.

Økonomisk har energimærkeområdet klart lidt meget under betydelige øgede ydelser uden tilsvarende øget indtjeningsbidrag – OBH-I har i 4. kvartal 2006 haft et kraftigt underskud og vil sandsynligvis også få det for 1. kvartal 2007. Det vil selvfølgelig ikke få lov til at fortsætte og vi har derfor sat en deadline for vores engagement til ultimo marts indeværende år.

Vi forventer Energistyrelsen tager positivt imod ovennævnte indsigelser.

Med venlig hilsen
Børge Danielsen





Energistyrelsen
Att. Renato Ezban
Amaliegade 44
1256 København K

Glostrup 9. marts 2007

Vedr. Ekstern høring af udkast til bekendtgørelse om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger – justering af honorarer

Idet vi takker for lejligheden til at kommentere ovenstående forslag, fremsender Foreningen For Energi & Miljø hermed en række kommentarer.

Generelle kommentarer

FFE&M mener at Energimærkning er et vigtigt redskab for gennemførelse af energibesparelser, og det er nødvendigt at mærkerne er så anvendelige og korrekte som muligt. Det er derfor afgørende at mærkningskonsulenterne har den fornødne tid til at udføre et mærke af høj kvalitet, særlig hvad angår forslag til energibesparende tiltag.

Derfor billiger FFE&M de ændrede honorarsatser, særlig fordi de er kombineret med andre tiltag der effektiviserer registreringsarbejdet og øger fokus på handlingsrettede energibesparelsesforslag.

Med priser på mellem 3.500 kr. og 6.000 kr. er det vigtigt at forbrugeren er helt klar over hvor godt et redskab mærket er. Den nyligt udgivne folder om mærket (og hvorfor man bruger beregnet forbrug) er et vigtigt skridt på vejen. Men yderligere materiale og anden information kunne med fordel øge opmærksomheden på det punkt, således at (den nu øgede) pris ikke udgør en barriere for mærkets udbredelse.

En teknisk kommentar

Flere konsulenter har påpeget at der ikke er sammenhæng mellem de honorarer der kan opkræves og de gebyrer der skal betales.

Den manglende sammenhæng opstår fordi gebyrerne i § 1 stk 4 og 5 defineres af anvendelseskoden, mens honoraret § 11 defineres af bygningens størrelse.

Den manglende sammenhæng resulterer i, at man i en bygning med anvendelseskode 140 der er under 500 m², skal betale det store gebyr men kun må opkræve begrænset honorar.

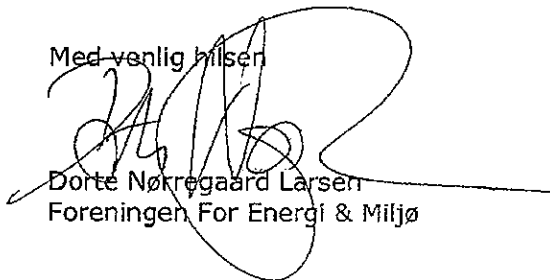
Foreningen For Energi & Miljø, Paul Bergsøes Vej 6, 2600 Glostrup
Tlf. 38 34 30 40, Fax. 38 34 41 40, E-mail: ffem@ffem.dk



Vi foreslår at paragrafferne tilrettes, så der er sammenhæng mellem honorar og gebyrer.

FFE&M stiller sig gerne til rådighed for en dialog om ovenstående synspunkter eller om energimærkning i det hele taget.

Med venlig hilsen



Dorte Nørregaard Larsen
Foreningen For Energi & Miljø



Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
mail: anvend@ens.dk

19. marts 2007

Vedr. Deres j.nr. 030203/30037-0039 - ekstern høring af udkast til bekendtgørelse om gebyrer og honorarer formydler efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger - justering af honorarer.

Jydske Grundejerforeninger skal på grundlag af det fremsendte forslag til justering af honorarer og oplysningerne om, at Energistyrelsen vil forenkle kravene til registrering opfordre til, at der først træffes en beslutning om justering af honorarerne, når der foreligger et revideret forslag til, hvilke krav der skal stilles til energimærkerne.

Under hensyntagen til, at energiselskaberne må forventes at anvende store økonomiske midler for at opfylde de stillede krav om reduktion af energiforbruget, ses det ikke at være nødvendigt at energimærkerne på de enkelte ejendomme bliver så udførlige - og dermed så omkostningstunge - som oprindeligt påtænkt. Der bør derfor i relation til disse regler foretages en form for koordinering med energiselskabernes organisationer, alt således at der ikke bliver tale om dobbeltarbejde - og i værste fald overflødige omkostninger.

Med venlig hilsen

Keld Frederiksen



Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K.

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
md@ejendomsforeningen.dk

Dato: 12. marts 2007
Jour.nr.: 30-01-005-07
Ref.: MD/mep

Vedr.: Høring om forslag til ændring af bekendtgørelse om gebyrer og honorarer m.v.

Energistyrelsen har fremsendt et udkast til bekendtgørelse om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det fremgår af det fremsendte, at Energistyrelsen finder, at det er nødvendigt at forhøje de maksimale honorarer for energimærkning af bygninger på op til 500 m² etageareal.


Ejendomsforeningen Danmark har for så vidt ikke bemærkninger til forslaget om forhøjelse af maksimalhonorarerne for udførelse af energimærkning.

Ejendomsforeningen Danmark skal dog ikke undlade at påpege, at forslaget om forhøjelse af maksimalhonorarerne bekræfter Ejendomsforeningen Danmarks tidligere fremførte påstande om, at Energistyrelsens revidering af energimærkningsordningen vil medføre stigende udgifter for ejendomsejere, herunder særligt for ejerne af større udlejningsejendomme.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derfor også positivt, at Energistyrelsen ifølge det fremsendte materiale agter at gennemføre en række forenklinger i energimærkningsordningen.

Ejendomsforeningen Danmark vil gerne bidrage positivt til en forenkling af energimærkningsordningen, og Energistyrelsen opfordres derfor til at inddrage foreningen i arbejdet hermed.

Med venlig hilsen


Mogens Dürr

Holger Christensen (ENS)

Fra: Dorthe Leander på vegne af Anvendelsessekr.
Sendt: 15. marts 2007 11:22
Til: Holger Christensen (ENS)
Cc: Hanne Windemuller; Renato Ezban (ENS)
Emne: VS: Vedr. ændring af gebyrbekendtgørelsen

docId: <http://ensis01/ensj04/DOK229287>
SJ: -1

FRI

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Henrik Garver [mailto:HG@FRINET.dk]
Sendt: 9. marts 2007 17:30
Til: Anvendelsessekr.
Cc: Renato Ezban (ENS)
Emne: Vedr. ændring af gebyrbekendtgørelsen

Til rette vedkommende.

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI, takker for det fremsendte materiale vedr. ændring af gebyrbekendtgørelsen for energimærkning af en- eller flerfamiliehuse.

FRI noterer, at de nye gebyrsatser i et vist omfang tager højde for den øgede arbejdsbyrde der er blevet pålagt energikonsulenterne, som følge af indførelsen af nye energimærker den 1. september 2006. FRI finder imidlertid ikke, at den indførte forhøjelse af gebyrerne er tilstrækkelig til at dække de faktiske omkostninger for udførelse af et energimærke, efter den nye ordning.

Imidlertid vil FRI afvente den kommende gennemførelse af forenklinger af mærkningsordningen, der har til formål at nedsætte konsulenternes ressourceforbrug til registreringer og samtidigt skabe mere fokus på udarbejdelse af energispareforslag. Når konsekvenserne af disse forenklinger er kendt, er det FRI's forventning, at der enten vil være opstået en rimelig sammenhæng mellem maksimalhonorar og arbejdsindsatsen, eller at der på ny gennemføres en justering af maksimalhonoraret, så dette er i overensstemmelse med de faktiske omkostninger for energikonsulenterne.

Med venlig hilsen

Henrik Garver
Analysechef
Cand.scient.pol.
Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI
E-mail: hg@frinet.dk
Tel: 35 25 37 37



DANSK INDUSTRI
H.C. Andersens Boulevard 18
1787 København V
Tlf. 3377 3377 · Fax 3377 3300
di@di.dk · www.di.dk

Energistyrelsen
Att.: Renato Ezban
Amaliegade 44
1256 København K

14. marts 2007
CDP
533-00007

DI's svar på høring af udkast til bekendtgørelse om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger - justering af honorarer.

Tak for den fremsendte høring af 1. marts 2007 af udkast til bekendtgørelse. DI har, ved umiddelbar gennemgang af bekendtgørelsen, ikke bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Camilla Damsø Pedersen
Konsulent, Energi