

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

KLAGE FRA ...[klager] over
AFGØRELSE FRA Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 25. maj 2005
OM tildeling af advarsel og pålæg om berigtigelse af Energimærkerapport [...] vedrørende ejendommen [...].

**NÆVNETS
SAMMEN-
SÆTNING
I SAGEN** Nævnsformand, dommer Poul K. Egan
Seniorforsker, civilingeniør Kirsten Engelund Thomsen
Chef for forretningsudvikling, ingeniør Bjarne Spiegelhauer

**NÆVNETS
AFGØRELSE** Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 25. maj 2005 stadfæstes

Ved brev af 14. juni 2005 har ...[klager] indbragt Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 25. maj 2005 (herefter benævnt Registreringsudvalget) for Energiklagenævnet.

Klager anmodede ved telefonisk henvendelse af 25. juli 2005 om at klagen blev tillagt opsættende virkning, således at nyt energimærke først udarbejdes efter Energiklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Energiklagenævnet traf den 17. august 2005 afgørelse om, at klagen blev tillagt opsættende virkning. Fra nævnets brev af 17. august 2005 citeres:

"[...]

Nævnet bemærker, at uenigheden mellem Dem og Registreringsudvalget ikke i overvejende grad skyldes spørgsmålet om, hvorvidt energimærket er objektivi t rigtigt, men i højere grad beror på forskellige opfattelser af, hvor stor vægt sælgeroplysninger må tillægges ved udarbejdelsen af et

energimærke, dels om der foreligger en subjektiv bedømmelse, der kvalificerer til tildeling af en advarsel.

Det forhold, at Registreringsudvalgets afgørelse kan ændres ved Energiklagenævnets endelige afgørelse, kan selvfølgelig ikke i sig selv danne grundlag for, at klagen tillægges opsættende virkning.

I den konkrete sag har De erklæret Dem villig til at udarbejde et nyt energimærke og har i den forbindelse forlangt, at Registreringsudvalget anviser et teknisk meningsfyldt grundlag for et nyt energimærke.

Ejendommens ejer har endvidere erklæret sig indforstået med, at klagen tillægges opsættende virkning.

Nævnet finder efter et samlet skøn, at det er rimeligt at suspendere Registreringsudvalgets afgørelse, indtil det er afgjort på hvilket teknisk grundlag, et nyt energimærke skal udarbejdes. Klagen tillægges derfor opsættende virkning.
[...]"

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 2 af 25

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 25. maj 2005, hvorefter klager blev pålagt at berigtige energimærkerapport nr. [...], ligesom klager fik tildelt en advarsel for 1 væsentlig fejl.

Klager har til støtte for klagen gjort gældende, at Registreringsudvalgets afgørelse er baseret på et forkert grundlag; hvilken vægt der kan lægges på sælgers oplysninger.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 25. maj 2005 citeres:

"[...]"

Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen er baseret på indholdet af ovenstående korrespondance i sagen.

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har i sin vurdering af klagens indhold vurderet parternes anbringender ud fra den anførte korrespondance sammen-

holdt med retsgrundlaget for energimærkning af små ejendomme (jf. afsnittet nedenfor).

Energimærkningens indhold

Energikonsulenten har energimærket ovenstående ejendom den 22. oktober 2002. Det fremgår af Energimærkerapporten, at energikonsulenten bl.a. har registreret ejendommens ydermure som 30 cm hulmur isoleret. Energikonsulenten har derfor ikke anbefalet efterisolering i form af hulmursisolering.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Klagens indhold

Advokaten har klaget over følgende fejl i energimærkningen ved brev af 19. april 2004:

Side 3 af 25

"Af energimærkets side 2 fremgår det, at ejendommens ydermure er hulmursisoleret. Min klient har i forbindelse med udskiftning af et vindue konstateret, at denne oplysning ikke er korrekt, idet der ikke er hulmursisolering."

Klageren henviser til en tegning over ejendommen med markering af, hvor det pågældende vindue er blevet udskiftet.

Energikonsulentens kommentarer

Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen ved brev af 3. maj 2004 bemærket, at:

"...

- Der ikke i forbindelse med udarbejdelsen af energimærket var udfyldt en ejermeddelelse, ligesom der ikke foreligger anden dokumentation.
- Sælger kun havde boet i ejendommen i ca. 1 år.
- Det af energimærkets bilag A fremgår "at hulmuren er isoleret", hvilket pr. definition er op-

fyldt når konstruktionen har reduceret u-værdi ved anvendelse af materialer, der har større isoleringsevne end alm. teglsten (eksempelvis moler, porebeton mange hulsten o.l.).

- At der ikke som anført i klagebrevet er oplyst "at ejendommens ydermure er hulmursisoleret".

Sekretariatets besigtigelse af ejendommen

Sekretariatet for Energimærkning har ved besigtigelse af ejendommen den 17. maj 2004 som gengivet ved brev af 24. maj konstateret at:

"[...] kiggede i muren fem forskellige steder og alle parter var enige om, at der var hulmur, men ingen isolering i hulmuren

Efter [...]s vurdering er hulmuren opbygget således, at bagmuren består af molersten og formuren består af teglsten."

Yderligere oplysninger

Ingen af parterne har kommenteret på Sekretariatets notat om besigtigelse.

Retsgrundlaget

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme se nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger (herefter EM-bekendtgørelsen), § 30, stk. 1, hvorefter "købere eller andre som har ladet udarbejde energimærkning", kan klage til Registreringsudvalget over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulenternes ydelser.

I henhold til EM-bekendtgørelsens § 30, stk. 2, kan Registreringsudvalget pålægge energikonsulenten at berigtige fejl og mangler i energimærkningen eller, hvis særlige omstændigheder taler for det, lade en anden energikonsulent

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 4 af 25

udarbejde en ny energimærkning. I henhold til § 30, stk. 3, kan Registreringsudvalget inddrage godkendelsen af en energikonsulent.

Registreringsudvalget behandler *ikke* spørgsmål om erstatning i forbindelse med en energimærkning, herunder hvorvidt der er påført klageren et økonomisk tab og om dette tab er en direkte følge af energikonsulentens ansvarspådragende handling. Sådanne spørgsmål skal behandles i henhold til dansk rets almindelige erstatningsansvarsregler og må i tilfælde af uenighed mellem parterne afgøres ved en domstol eller Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, jf EM-bekendtgørelsens § 26, stk. 3.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 5 af 25

Energimærkning af ejendomme under 1.500 kvadratmeter skal desuden udføres af en godkendt energikonsulent i henhold til retningslinierne i en særskilt håndbog for energikonsulenter. Håndbogen er Energistyrelsens retningslinier for udarbejdelse af energimærker, og udsendt af Energistyrelsen i henhold til EM-bekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 1.

På tidspunktet for ovenstående energimærkning var den gældende håndbog "Håndbog for Energikonsulenter" af 1. juni 1998 med senere rettelser. Det er således retningslinierne i denne håndbog, der henvises til i nærværende sagsfremstilling og afgørelse. Denne håndbog kunne anvendes af energikonsulenterne til og med den 14. november 2004. Siden 1. november 2004 har en revideret "Håndbog for Energikonsulenter 2004" været gældende.

Uddrag af EM-bekendtgørelsens § 26 og 30:

"§ 26. De i §§ 24 og 25 nævnte konsulenter skal i deres virksomhed som godkendt konsulent

1) følge de retningslinier for deres virksomhed, som til enhver tid måtte blive udsendt fra Energistyrelsen eller de i §§ 27 eller 28 nævnte udvalg,

...

Stk. 3. Konsulentens virksomhed efter denne bekendtgørelse omfattes af bestemmelserne i Almindelige Betingelser for Teknisk Rådgivning og Bistand 89 (ABR 89). Bestemmelserne i pkt. 6.2.2. i ABR 89, hvorefter der kan træffes aftale mellem klienten og rådgiveren om størrelsen af rådgiverens ansvar og om rådgiveransvarets forsikringsdækning, finder dog ikke anvendelse på aftaler om ydelser, der er omfattet af denne bekendtgørelse."

"§ 30. Ejere af ejendomme eller andre, som har ladet udarbejde energimærkning eller ladet konsulenterne udføre andre ydelser i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelseskonsulenter, kan klage til de i §§ 27 og 28 nævnte udvalg over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende konsulenternes ydelser. Udvalget giver klageren og konsulenten skriftlig underretning om sin afgørelse af klagen.

Stk. 2. Udvalgene kan i forbindelse med en klagesag efter stk. 1 pålægge konsulenten at berigtige fejl og mangler i energimærkning eller, hvis særlige omstændigheder taler for det, lade en anden konsulent udarbejde ny energimærkning. Tilsvarende gælder for andre ydelser, som konsulenterne har udført i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelseskonsulenter.

Stk. 3. Udvalgene kan inddrage godkendelsen af en konsulent

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 6 af 25

- 1) hvis konsulenten overtræder bestemmelserne i kap. 2-4 om udarbejdelsen af energimærkning eller bestemmelser om udførelse af andre ydelser, som konsulenterne udfører i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelekskonsulenter,
- 2) i tilfælde af gentagne fejl i energimærkning eller energiplan eller andre ydelser som nævnt i nr. 1 eller
- 3) ved overtrædelse af bestemmelserne i § 26."

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Registreringsudvalgets vurdering af indholdet af Energimækerappen

Her behandles det faktuelle indhold af klagen og spørgsmålet om, i hvilket omfang den udførte energimærkning er faktisk forkert.

Side 7 af 25

Registrering af hulmur som isoleret

Energikonsulenten har registreret alle hovedhusets ydermure som 30 cm hulmur, isoleret. Sekretariatet har ved besigtigelsen konstateret, at:

- ydermuren ikke er isoleret, men at der derimod er tale om hulmur, uisoleret.

Det er derfor en faktisk fejl i Energimærkerappen, at:

- ydermuren er angivet som 30 cm. isoleret hulmur.
- der som konsekvens af registreringen ikke er, anbefalet energibesparende foranstaltninger i form af hulumursisolering af de uisolerede ydermure, hvor det er rentabelt.

Registreringsudvalgets vurdering af energikonsulentens forsømmelighed

Her vurderes det, om energikonsulenten har handlet forsømmeligt i sin udarbejdelse af energimærkningen. Denne del af klagebehandlingen indledes med en generel beskrivelse

se af, hvilke hensyn der skal tilgodeses, når der udarbejdes en energimærkning

Generelt om formålet med energimærkning

Registreringsudvalget skal generelt bemærke, at formålet med energimærkningen bl.a. er at vise de årlige udgifter til opvarmning af en bolig for en standardfamilie. Denne udgift beregnes ved at registrere ejendommens bygningsdele og varmeanlæg. Det er i den forbindelse vigtigt, at energikonsulenten registrerer bygningsdelene korrekt, specielt de bygningsdele, der er uisolerede eller sparsomt isolerede, idet det største varmetab kommer herfra, og mulighederne for at nedbringe varmetabet netop består i efterisolering af disse bygningsdele.

Registreringsudvalget kan generelt anføre, at det er energikonsulentens ansvar at registrere bygningsdelene korrekt i et sådant omfang, at energikonsulenten kan basere sine anbefalinger til energibesparende foranstaltninger på det registrerede. Energikonsulenten skal ved sin registrering og beskrivelse af sit skøn sandsynliggøre rigtigheden af sin registrering.

En visuel bedømmelse er som udgangspunkt alt rigeligt, så længe energikonsulenten foretager de undersøgelser af bygningsdelen, som er tilstrækkelige for en korrekt registrering. Der henvises i den forbindelse til "Håndbog for Energikonsulenter" kapitel 3.2.1, hvoraf fremgår at:

"Undersøgelsesmetoden er primært visuel, men hvis det er nødvendigt, for at rådgiveren kan afgive en ansvarlig oplysning, kan udvidede undersøgelsesmetoder tages i brug. Disse kan være af de-

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 8 af 25

struktiv karakter, og aftale skal træffes med ejer herom.

Kan konsulenten positivt konstatere en tilstand, skal denne angives. I modsat fald skal konsulenten skønne hvad var normalt på opførelsetidspunktet for bygningen, f.eks. vedr. isolering.

Der skal i disse tilfælde gøres en bemærkning herom under det pågældende punkt i energiplan og dokumentation.

Såfremt rekvirenten ikke ønsker, at udvidede undersøgelsesmetoder benyttes, skal dette fremgå af aftalesedlen. Energikonsulenten skal desuden anføre dette i Energiplan & dokumentation, samt et evt. forbehold for ansvar for oplysningerne om den pågældende konstruktion.

Desuden vil det af aftalesedlen fremgå, at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over konstruktionens energimæssige tilstand, således at bygningen risikerer at få tildelt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre oplyst eller registreret."

Såfremt der foreligger bygningstegninger og oplysninger fra ejeren af ejendommen kan energikonsulenten basere sin vurdering af ejendommens bygningsdele ud fra en kritisk anvendelse af de nævnte oplysninger. Der henvises til Håndbogens kapitel 2.1, side 1 af 4, hvoraf fremgår at:

"Mærkningen udarbejdes på baggrund af en systematisk registrering af de energimæssige forhold i ejendommen. Registreringen foretages dels på baggrund af en Bygningsgennemgang, dels ud fra eje-

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 9 af 25

roplysninger, BBR-oplysninger og bygningstegninger."

Der henvises i øvrigt til Håndbogens kapitel 2.2, side 4 af 6, hvoraf fremgår at:

"Oplysninger fra ejer kan anvendes af konsulenten ved udarbejdelse af Energimærke og Energiplan & dokumentation, forudsat at ejeren med sin underskrift bekræfter de afgivne oplysninger."

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Der henvises i øvrigt til Håndbogens kapitel 3.1.4, side 2 af 4, hvoraf fremgår at:

Side 10 af 25

"Hvis ejeroplysningerne indeholder udsagn om isolerings- efterisoleringstilstand af div. konstruktioner, bør konsulenten ved sin gennemgang vurdere sandsynligheden af disse oplysninger og ved uoverensstemmelser anføre dette i kommentarer til dokumentationen."

Der henvises i øvrigt til Håndbogens kapitel 3.1.5, side 3 af 4, hvoraf fremgår at:

"Tegninger:

Hvis tegninger foreligger, må konsulenten støtte sig hertil, men skal vurdere om oplysningerne passer med de faktiske forhold på besigtigelsestidspunktet.

...

Ejeroplysninger:

Energimærkningsordningen indeholder et ejeroplysningsskema, hvor ejeren/ sælgeren bør oply-

se om sit specifikke kendskab til forskellige forhold vedr. ejendommens energimæssige tilstand.

Dette kan vedrøre:

- kendskab til efterisoleringer
- kendskab til isolering i skjulte konstruktioner

Og ejeroplysninger skal, så vidt det er muligt, gives vedrørende:

- hvidevarer, som indgår i salget
- oplysninger om årligt energiforbrug til varme og el.
- oplysninger om årligt vandforbrug

Ejeroplysningerne bør være underskrevet af sælger eller dennes befuldmægtigede, og ejeroplysningskemaet bør indgå i rapporteringen om energimærkningen.

Har det ikke været muligt at fremskaffe "ejeroplysninger", skal dette anføres på Energimærkets forside."

Med hensyn til ejendommens skjulte konstruktioner kræver ordningen ikke, at alle disse skal undersøges ved destruktive metoder. De uddannelses- og erfaringsmæssige krav til energikonsulenterne tager imidlertid sigte på, at disse kvalificeret kan vurdere, om forhold ved ejendommen eller meddelte oplysninger giver anledning til professionel tvivl og dermed rimelig anledning til at foretage særlige undersøgelser eller subsidiært at tage udtrykkeligt forbehold i energimærkningen.

Dersom energikonsulenten har professionel tvivl om skjulte konstruktioner, er det ikke tilstrækkeligt at angive, at oplys-

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 11 af 25

ningerne stammer fra tegninger eller fra sælger. Konsulenten må da foretage en nærmere undersøgelse - evt. destruktiv - eller tage udtrykkeligt forbehold.

Energimærkningsordningen kræver ikke, at ydermuren skal undersøges ved destruktive metoder, men siden oktober 2000 har energikonsulenterne via energimærkningsordningens administration og Energikonsulent nyt 3/00, side 4 været informeret om, at:

"Der bør foretages boreprøver i ydervægge i ejendomme opført efter bygningsreglementer før BR77,..."

Heraf fremgår i praksis, at energikonsulenten bør undersøge ydervægge med boreprøve, hvis ejendommen er opført før april 1979, hvor BR77 trådte i kraft.

I tilfælde af, at energikonsulenten er i tvivl om registreringen af en bygningsdel, er det yderligere hans ansvar at anføre dette i bemærkningerne til energimærkningen, jf. Håndbog for Energikonsulenter kapitel 7.2, side 4 af 12 om gulve:

"Gulve - mod uopvarmet krybekælder eller terrændæk:

Her registreres gulve, der afgrænser den opvarmede del af bygningen, herunder gulv mod uopvarmet kælder eller over portrum og lignende.

Der angives dels isoleringstykkelser og dels materialer i det omfang dette har betydning for isoleringsevnen. F.eks. angives Uisoleret beton gulv,

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 12 af 25

Uisoleret træbjælkelag, 15 cm letbeton, 100 mm mineraluld osv.

Der angives bemærkninger, der har betydning for registreringens troværdighed, eksempelvis hvis oplysninger er hentet fra tegning, hvis der er begrænset inspektion gennem en lille lem eller, hvis der ikke er adgang til at kontrollere isoleringstilstanden. Der kan anvendes flere linier til samme konstruktion.

Gulve mod opvarmet kælder skal ikke angives, hvis kælderen regnes som fuldt opvarmet i den samlede beregning."

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 13 af 25

I det følgende gennemgås Registreringsudvalgets vurdering af de enkelte forhold i klagen i forhold til energikonsulentens faglige ansvar for registreringen af ejendommen. Det vurderes endvidere i hvilket omfang energikonsulenten har handlet i en sådan grad, at der er grundlag for sanktioner fra Registreringsudvalget overfor energikonsulenten.

Registrering af ydermur og manglende forslag til isolering af ydermur

Energikonsulentens påstand

Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen anført, at hans beskrivelse af ydermuren som "30 cm. hulmur isoleret" ikke skal opfattes som om "at ejendommens ydermure er hulmursisoleret". Energikonsulenten anfører derimod, at når ejendommens konstruktion og anvendelse af materialer (eksempelvis moler, porebeton, mange hulsten o.l.) medfører en reduceret u -værdi taler man ligeledes om "isoleret hulmur".

Registreringsudvalget forstår dette således, at konsulenten med det ovenfor anførte mener, at "30 cm. hulmur isoleret" kan have en anden betydning end at selve hulrummet i væggene er isoleret.

Af kontroludskriften til Energimærkerapporten fremgår det, at energikonsulenten har beregnet, at ejendommens ydermur er hulmur med molersten som isolering og har en U-værdi på 0,54.

Af "Håndbog for Energikonsulenter", kapitel 12, tabel 12-10, side 4 af 18 fremgår det bl.a. at en "30 cm. hulmur (...) (med) hulmursisolering (af mineraluldsgranulat" har en U-værdi på 0,59.

Endvidere fremgår det af samme tabel, at en "30 cm. hulmur (...) (med) hulmursisolering (af letklinker" har en U-værdi på 0,88.

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at isolering med molersten ligner meget den ovennævnte isolering med letklinker og at konsulenten således burde have beregnet en langt højere U-værdi, såfremt konsulenten var bekendt med, at der alene var isoleret med molersten. Det er således Registreringsudvalgets opfattelse, at en U-værdi på 0,54 kræver, at hulumuren er fuldt ud isoleret.

På denne baggrund vurderer Registreringsudvalget, at energikonsulentens påstand om, at denne ved at anføre "30 cm. hulmur, isoleret" i Energimærkerapporten har regnet med, at muren var fuldt ud isoleret.

Energikonsulenten har desuden anført, at sælger ved udarbejdelsen af energimærket kun havde boet i ejendommen i

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 14 af 25

ca. 1 år. Registreringsudvalget forstår denne kommentar som en påstand om, at sælgerens manglende viden som følge af den korte besiddelse var årsag til, at sælgeren gav urigtige oplysninger om isoleringsforhold.

Energikonsulentens ansvar at der foreligger relevante bygningstegninger og ejeroplysninger

Energikonsulenten har ved sit brev af 3. maj 2004 bemærket, at der ikke forelå "anden dokumentation". Registreringsudvalget forstår denne kommentar således, at der ikke forelå tegninger eller andet der kunne belyse ydermurens isoleringstilstand.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 15 af 25

Ansvar for at sikre bygningstegninger og ejeroplysninger i det omfang, der er behov for af hensyn til en korrekt registrering af ejendommen, påhviler energikonsulenten. Såfremt energikonsulenten vælger ikke at rekvirere bygningstegninger må han basere sin registrering af ejendommen på de tilstedeværende forhold. I det omfang manglen på bygningstegninger påvirker energikonsulentens mulighed for at udøve et korrekt skøn, skal energikonsulenten anføre dette i bemærkningerne til det pågældende punkt i Energimærkerapportens "Energiplan & dokumentation", jf. "Håndbog for Energikonsulenter" kapitel 3.2.1, hvor af fremgår, at

"Undersøgelsesmetoden er primært visuel, men hvis det er nødvendigt, for at rådgiveren kan afgive en ansvarlig oplysning, kan udvidede undersøgelsesmetoder tages i brug. Disse kan være af destruktiv karakter, og aftale skal træffes med ejer herom.

Kan konsulenten positivt konstatere en tilstand, skal denne angives. I modsat fald skal konsulenten

skønne hvad var normalt på opførelsestidspunktet for bygningen, f.eks. vedr. isolering.

Der skal i disse tilfælde gøres en bemærkning herom under det pågældende punkt i energiplan og dokumentation.

Såfremt rekvirenten ikke ønsker, at udvidede undersøgelsesmetoder benyttes, skal dette fremgå af aftalesedlen. Energikonsulenten skal desuden anføre dette i Energiplan & dokumentation, samt et evt. forbehold for ansvar for oplysningerne om den pågældende konstruktion.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 16 af 25

Desuden vil det af aftalesedlen fremgå, at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over konstruktionens energimæssige tilstand, således at bygningen risikerer at få tildelt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre oplyst eller registreret."

I det pågældende tilfælde kunne energikonsulenten - eventuelt mod et ekstra gebyr - have rekvireret bygningstegningerne fra kommunen. Hvis det ikke var muligt kunne energikonsulenten have anført dette i bemærkningerne til energimærkningen.

Til energikonsulentens bemærkninger i brev af 3. maj 2004 bemærker Registreringsudvalget, at det både efter "Håndbog for Energikonsulenter" og de almindelige normer for professionel adfærd er energikonsulentens opgave at præcisere, at der mangler oplysninger til belysning af ejendommen og om de manglende oplysninger har betydning for energikonsulentens registrering af ejendommen. Såfremt energikonsulenten ville tage forbehold for manglende bygningstegninger og/eller

mangelfulde ejeroplysninger, som en mangel i hans grundlag for en korrekt registrering af ejendommens ydermure, skulle han således have anført sit forbehold i konklusionsfeltet på Energimærkerapportens forside, hvilket energikonsulenten ikke har gjort.

Registreringsudvalgte finder i øvrigt ikke, at det vedlagte notat vedrørende en byretsdom giver anledning til bemærkninger ved afgørelsen af nærværende sag.

Energikonsulentens ansvar for at foretage destruktive undersøgelser med rekvirentens tilsagn

Det forhold, at konsulenten ikke har foretaget destruktive undersøgelser af ydermuren fritager ikke energikonsulenten fra at vurdere ud fra et professionelt udgangspunkt, i hvilket omfang det er nødvendigt at foretage destruktive undersøgelser for at foretage en korrekt registrering af en ydermur. Af "Håndbog for energikonsulenter" kapitel 3.2.1 fremgår det således, at

"...hvis det er nødvendigt for at rådgiveren kan afgive en ansvarlig oplysning, kan udvidede undersøgelsesmetoder tages i brug

Det ville således have været muligt at forsøge at indhente tilladelse til foretagelse af destruktive undersøgelser fra sælgeren, såfremt energikonsulenten skønnede at destruktive undersøgelser var nødvendige for at foretage en korrekt registrering af bygningsdelene.

Energikonsulenten burde desuden have støttet sig til retningslinierne i Håndbogens kapitel 12 - tabel 12-15 - Uværdier i "Danskernes huse", hvoraf fremgår at huse opført i 1960'erne ofte havde 30 cm hule mure, som i mange tilfælde ikke var udfyldt med isolerende fyld.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 17 af 25

Ved Sekretariatets besigtigelse af ejendommen blev det påvist, at hulmuren ikke er isoleret. Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at energikonsulenten - på samme vis som Sekretariatet gjorde det i forbindelse med besigtigelsen - kunne have foretaget en destruktiv undersøgelse af ydermuren.

Ifølge energimærkningen (øverste side 2 i "Energiplan & dokumentation") har energikonsulenten registreret ydermuren således:

"30 cm hulmur isoleret"

Energikonsulenten har således vurderet, at ydermuren i stueetagen består af 30 cm isoleret hulmur.

På baggrund af ovenstående er det Registreringsudvalgets vurdering, at ejendommens alder samt de foreliggende oplysninger fra sælger vedrørende ydermurens isoleringstilstand burde have udløst professionel tvivl om ydermurens isolering hos energikonsulenten, som herefter burde have undersøgt isoleringen nærmere, evt. ved at indhente tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser af murene.

Forkert anbefaling om isolering af ydermur

På baggrund af registreringen af ydermuren som værende isoleret hulmur har energikonsulenten ikke anbefalet, at der blev udført energibesparende foranstaltninger i form af hulmursisolering.

Energikonsulenten skal på basis af en korrekt registrering af ydervæggene angive de forslag til energibesparende foranstaltninger, der er rentable, jf. Håndbogens kapitel 3.4, side 1-2 af 14:

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 18 af 25

"Det skal anbefales at isolere/efterisolere ydervægge, hvor dette er rentabelt og byggeteknisk forsvarligt."

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at når ydermuren er hul, så er den rentable og byggetekniske forsvarlige anbefaling at foretage en hulmursisolering af ydermuren.

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at den forkerte registrering af ydermurene som isolerede samt heraf manglende forslag til energibesparende foranstaltninger er en konsekvens af energikonsulentens forsømmelighed.

Det forhold at energikonsulenten fejlagtigt har registreret alle ydervægge som isolerede betragtes af Registreringsudvalget som en væsentlig fejl, der kan henføres til energikonsulentens forsømmelighed.

Udarbejdelse af nyt energimærke

Det er Registreringsudvalgets vurdering, at fejlene i energimærkerapporten giver anledning til, at energikonsulent ...[klager] berigtiger fejlene i energimærket, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 2, således at der i energimærkerapporten tages højde for udvalgets bemærkninger.

Tildeling af sanktion til energikonsulenten

Som det fremgår af Registreringsudvalgets bemærkninger ovenfor, er det udvalgets opfattelse, at energikonsulenten har handlet forsømmeligt i forbindelse med registrering af ydermuren samt ved ikke at give anbefaling om muligheden for hulmursisolering.

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at de forsømmelige forhold i nærværende sag i sig selv bevirker, at energikonsulenten bør tildeles en advarsel i henhold til bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 2, om, at yderligere fejl kan medføre inddragelse af energikonsulentens godkendelse.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 19 af 25

Konklusion

Som følge af ovennævnte bemærkninger finder Registreringsudvalget at energikonsulent ...[klager] skal tildeles en advarsel som følge af de fejl i nærværende energimærkning, der kan henføres til energikonsulentens forsømmelighed, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 2.

Afgørelse

På baggrund af Registreringsudvalgets vurdering som gengivet ovenfor, har Registreringsudvalget i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30, stk. 1, truffet følgende afgørelse:

Energimærke [...] indeholder 1 væsentlig fejl, der kan henføres til energikonsulentens forsømmelighed, idet energikonsulenten burde have:

- registreret ydermurenes isoleringsgrad og mulighed for efterisolering korrekt.

Registreringsudvalget har desuden i henhold til ovennævnte bekendtgørelses § 30, stk. 2, besluttet, at energikonsulent ...[klager] skal berigtige de af udvalget afgjorte fejl, ved at fremsende en revideret Energimærkerapport til godkendelse i Sekretariatet for Energimærkning inden 14 dage fra modtagelsen af denne afgørelse.

Endelig har Registreringsudvalget i henhold til ovennævnte bekendtgørelses § 30, stk. 3, nr. 2, besluttet, at energikonsulent ...[klager] tildeles en advarsel for de i energimærke [...] forsømmelige forhold. Udvalgets advarsel betyder at yderligere fejl i energikonsulentens energimærker, kan medføre inddragelse af energikonsulentens godkendelse.

[...]"

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 20 af 25

Klagerens synspunkter til støtte for klagen

Til støtte for klagen har klager i brev af 14. juni 2005 anført:

"[...] Ifølge skrivelse af 25. maj 2005 har Registreringsudvalget for energimærkning meddelt mig en advarsel i forbindelse med udarbejdelse af ovennævnte energimærke.

Da jeg finder, at advarslen er baseret på et forkert grundlag, anmodes Energiklagenævnet om at behandle sagen med henblik på at advarslen tilbagetrækkes.

Som baggrund for min henvendelse skal anføres:

1. I håndbogens anvisninger om behandling af oplysninger fremsat af sælger fremgår det, at oplysninger bør kontrolleres, hvilket dermed ikke er et ubetinget krav.
2. Af mundtlige instrukser, senest fremsat på det obligatoriske instruktionsmøde på Byggecentrum Middelfart d. 30.05.2005 blev det oplyst, at

"Sælgers oplysninger kan tillægges værdi, under forudsætning af, at sælgers oplysninger ikke strider mod normal byggeskik på opførelsestidspunktet og at sælger i øvrigt forekommer troværdig".

Begge del er i foreliggende sag tilfældet.

Det fremgår desuden af energimærket bilag A, at det i beregningerne er forudsat, at hulmuren er isoleret - baseret på sælgeroplysninger - helt i overensstemmelse med såvel skriftlige som mundtlige instrukser.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 21 af 25

Med basis i de givne forudsætninger, er u-værdien herefter beregnet til 0.54, idet der ikke af håndbogen fremgår en u-værdi for konstruktioner tegl-isolering-molersten.

Den af Registreringsudvalget anførte u-værdi på 0.59 dækker en konstruktion med teglisolering-letbetonklinker.

Det skal her bemærkes, at ifølge Dansk Ingeniørforenings regler for beregning af varmetab fra bygninger, har molersten en ca. 25% lavere lambda værdi end letbeton og den nævnte u-værdi kan således ikke anvendes på den aktuelle konstruktion med rimelig nøjagtighed.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 22 af 25

Årsagen til den af Registreringsudvalget påståede forsømmelse fra min side, skyldes således udelukkende at jeg ikke på korrekt vis har anbefalet, at der blev udført energibesparende foranstaltninger i form af hulmursisolering, hvilket som anført skyldes de givne informationer, på trods af overholdelse af givne instrukser og påbud ikke var dækkende for de aktuelle forhold. [...]"

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Registreringsudvalget afgav ved brev af 1. august 2005 følgende kommentarer til klagen:

"[...]"

Ad klagens pkt. 1.: At oplysninger "bør" kontrolleres

Energimærkning blev udarbejdet den 22. oktober 2002. På daværende tidspunkt var den gældende håndbog for energikonsulenter "Håndbog for energikonsulenter" af 1. juni 1998 med senere rettelselser.

De begrebsanvendelser, der i dag er éntydigt markeret i den nugældende "Håndbog for energikonsulenter 2004" var ikke

lige så tydeligt definerede i den dagældende Håndbog. I den nye "Håndbog for energikonsulenter 2004" er "bør" derimod defineret som:

"Anbefalinger er retningslinier, der overlader et vist skøn til energikonsulenten. Anbefalinger er formuleret med et "bør" i Håndbogen og overlader et vist skøn til energikonsulenten om at følge anbefalingen eller ej. Hvis energikonsulenten vælger ikke at følge en anbefaling, skal det begrundes i Energimærkerapporten og energikonsulenten skal på Sekretariatets anmodning kunne begrunde, at det valgte er mindst lige så rigtigt som det anbefalede".

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 23 af 25

Energi-konsulenten har således i princippet ret i, at formuleringen "bør" ikke dækker over et ubetinget krav om, at noget skal gennemføres.

Omvendt kan den sætning, som energikonsulenten henviser til, efter udvalgets mening heller ikke stå isoleret i en samlet vurdering af, i hvilket omfang energikonsulenten kunne lægge ejeroplysninger til grund.

Værdien af ejeroplysninger og i hvilken omfang de kan danne grundlag for registreringen af en ejendom vil altid bero på et flertal af faktorer, som også er diskuteret i udvalgets afgørelse, nemlig bl.a.:

- Om der foreligger et udfyldt ejeroplysnings-skema
- Om dette skema er underskrevet af ejeren som bekræftelse af oplysningerne
- Om ejerens udsagn i øvrigt kan tages for pålydende

Særligt i forhold til sidstnævnte må det understreges, at det er energikonsulenten, der – som fagmand – står med det endelige ansvar for, om de oplysninger som ejeren giver, også er troværdige.

Enhver tvivl må i denne sammenhæng ansætte energikonsulenten til at foretage en kvalitetsvurdering af de oplysninger som ejeren giver. Det bemærkes i den pågældende sag, at ejeren kun havde boet i huset i 1 år og ikke var i besiddelse af særlige forudsætninger for at kende ejendommen, som f.eks. at have opført ejendommen ved selvbyg eller være i besiddelse af dokumentation for udført isolering.

Energikonsulenten overser desuden, at spørgsmålet om, hvorvidt ejeroplysninger "bør" kontrolleres først kommer ind i billedet, når ejeroplysningerne overhovedet kan lægges til grund.

I den pågældende sag forelå der ikke noget ejeroplysningskema. Energikonsulenten var således afskåret fra at benytte ejeroplysninger, allerede fordi det af Håndbogens kapitel 2.2, side 4 af 6, fremgår at:

"Oplysninger fra ejer kan anvendes af konsulenten ved udarbejdelse af Energimærke og Energiplan & dokumentation, forudsat at ejeren med sin underskrift berigtiger de afgivne oplysninger."

Dette er ligeledes lagt til grund i udvalgets afgørelse side 7 af 13.

Udvalget finder derfor fortsat ikke, at energikonsulenten kunne basere sin registrering af ejendommen på ejerens op-

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 24 af 25

lysninger og skal som kommentar til klagens pkt. 1. henholde sig til sin afgørelse af 25. maj 2005.

Ad pkt. 2.: Mundtlige instrukser bekræfter klagers påstand

Energikonsulenten henviser til orienteringsmøde af 30. maj 2005 i Middelfart, og at der på mødet blev givet mundtlig instruks om, at sælgers oplysninger kan tillægges værdi, "...under forudsætning af, at sælgers oplysninger ikke strider mod normal byggeskik på opførelsestidspunktet og at sælger i øvrigt forekommer troværdig."

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 25 af 25

Registreringsudvalget kan bekræfte, at en sådan udtalelse blev fremsagt af Sekretariatsleder [...] på det omtalte møde i forbindelse med en drøftelse af, i hvilket omfang energikonsulenter skulle angive i rapporterne, hvorfra de havde oplysninger om skjulte konstruktioner, som man ikke undersøger fysisk, nemlig typisk terrændæk og "built-up" tag. Her kan sælgeroplysningerne - under forudsætning af, at de formelle krav til samme om udfyldt ejer-oplysningsskema, underskrift m.v. er opfyldt - tillægges værdi, hvis de holder sig inden for det skøn, som er fornuftigt i henhold til bygningens opførelsestidspunkt.

Udsagnet kan således hverken begrunde, at ejeroplysninger ukritisk og direkte lægges til grund. Ej heller kan det sættes i direkte sammenhæng med registrering af ydermure, idet der gælder specielle regler for denne del af klimaskærmen, jf. EnergiKonsulent NYT 3/00 side 4 fra år 2000, som udvalget også henviser til i sin afgørelse på side 8 af 13, og de tilhørende orienteringsmøder i år 2000. Det hedder her, at::

"Der bør især foretages boreprøver for at vurdere U-værdien i ydervægge i ejendomme opført efter bygningsreglementet før BR77, idet varmetransmissi-

onskravene i BR61, BR66 og BR72 kunne opnås ved alternative konstruktioner til det, der var angivet på tegningerne. Det er især alternative konstruktioner til deet, der var angivet på tegningerne. Det er især hulmure med isolerende bagmur og uden hulmursisolering opført efter BR66 og BR72, der har givet anledning til forkerte oplysninger om isoleret hulmur.”

Dvs. energikonsulenter er specielt blevet gjort opmærksom på, at ydervægge fra denne periode kunne opfylde Bygningsreglementets krav uden at være hulmursisoleret, bl.a. ved at have molersten som bagmur.

Udvalget finder således ikke at dette udsagn påvirker udfaldet af nærværende sag.

Ad vurdering af den af Registreringsudvalget påførte sanktion

Registreringsudvalget vurderer i øvrigt klagens ordlyd således, at energikonsulenten for så vidt er enig i at der er sket en fejl ved registreringen af ejendommen og dermed udarbejdelsen af Energimærkerapporten og energikonsulentens angivelse af anbefalinger. Klagens primære punkt er således, at energikonsulenten ønsker at udvalget trækker sin afgørelse om sanktion i form af advarsel tilbage.

Registreringsudvalget skal i den forbindelse påpege, at det er udvalgets praksis at tildele advarsler i forbindelse med en sådan fejlagtig registrering af en ydermur, der kan bebrejdes energikonsulenten. Baggrunden herfor er, at lige netop fejl i registrering af hulmur udløser en stor fejl i det beregnede varmeforbrug. Samtidig får kunden ikke den centrale information om en meget rentabel besparelsesmulighed i form af efter isolering af ydervæggen.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 26 af 25

Specielt da det er energimærkeordningens formål at nedsætte energiforbruget i en ejendom ser Registreringsudvalget det som en væsentlig fejl at en så rentabel (med en tilbagebetalingstid på maksimalt 2-3 år) besparelse som hulmursisolering ikke er med i en Energimærkerapport.

[...]"

Afsluttende bemærkninger fra klager

Klager har ved brev af 15. august 2006 følgende afsluttende bemærkninger til klagen:

"[...]

I Sekretariatets begrundelse for den trufne afgørelse fremhæves nogle U-værdier som skulle have været anvendt..

Fælles for dem er, at ingen af dem er dækkende for den aktuelle konstruktion.

[...] Jeg må desuden fastholde, at der i håndbogen åbnes mulighed for at benytte sælgeroplysninger.

Dækker udtrykket "bør kontrolleres" reelt over et krav om, at oplysningerne skal kontrolleres er håndbogens formulering misvisende.

Det er korrekt, at der ikke foreligger en underskrevet aftaleseddell, men jeg må dog gøre opmærksom på, at ifølge normal retspraksis er en mundtlig bekræftelse lige så retsgyldig som en skriftlig.

Jeg må desuden anholde, at de givne sælgeroplysninger er brugt kritikløst.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 27 af 25

I slutningen af 1960-tallet blev en lang række huse hulmurs-isoleret med mineraluld – og det specielt i udsatte miljøer.

Af mine notater fra mødet i Middelfart den 30. maj 2005 fremgår også, at der efter mit spørgsmål om, hvorvidt sælgers oplysninger kan tillægges værdi, udspandt sig en længere diskussion med eksempler på hvilke forudsætninger det kunne ske på - forudsætninger, som det ville have været formålstjenligt at have kendt på forhånd.

Sekretariatet argumenterer endelig for den trufne afgørelse ved at henvise til, at det er Udvalgets praksis, at tildele advarsler i forbindelse med fejlregistrering af ydermure og jeg må hertil bemærke, at en fejlafgørelse ikke bliver mere korrekt af at blive gentaget.

[...]"

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 28 af 25

Energiklagenævnets bemærkninger

Sagen drejer sig om, hvorvidt det var berettiget, at Registreringsudvalget ved sin afgørelsen tildelte klager en advarsel som følge af en væsentlig fejl i energimærket.

Registreringsudvalget lagde i sin afgørelse vægt på, at energimærkerapporten var behæftet med en væsentlig fejl, der kunne henføres til energikonsulentens forsømmelighed, idet energikonsulenten burde have registreret ydermurene som uisolert hulmur og anbefalet energibesparende foranstaltninger og mulighed for efterisolering korrekt.

Klager gør navnlig gældende, at der i forhold til Håndbog for energikonsulenter ikke var noget i vejen for at lægge sælgers oplysninger om ejendommens isoleringsforhold til grund, idet den alene foreskriver at sælgers oplysninger "bør" kontrolleres.

Klager har anvendt oplysninger fra sælger af huset vedrørende isolering af ydermurene, uden at disse var dokumenterede som beskrevet i Håndbog for energikonsulenter kapitel 2.2, side 4 af 6. Sælgeren af huset havde kun boet i ejendommen i et år.

Nævnet finder under disse omstændigheder, at fejlregistreringen af ejendommens ydermure og manglende beskrivelse af mulighed for efterisolering kan tilskrives klagers forsømmelighed ved udarbejdelsen af energimærket og at en sådan fejl må betragtes som væsentlig.

18. oktober 2007

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Da formålet med tilsynsordningen og sanktionerne er hensynet til, at ordningen er velfungerende og nyder tillid hos modtagerne af energimærkerne, finder nævnet, at sanktionen i form af en advarsel er passende bestemt.

Side 29 af 25

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse skal stadfæstes.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 25. maj 2005 stadfæstes.

Sagen er behandlet på nævnets møde den 11. juni 2007.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 29, stk. 1 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. lov nr. 585 af 24. juni 2005.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnshoved

/ Tina Alander Lindfors

Fuldmagtig **18 oktober 2007**

J.nr.: 521-72

Eksp.nr.: 32642

TML-EKN

Side 30 af 25