

AFGØRELSE

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

KLAGE FRA [...] over
AFGØRELSE FRA Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme af 14. januar 2004
OM fejl ved energimærke [...] for ejendommen [...]

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

**NÆVNETS
SAMMEN-
SÆTNING
I SAGEN** Nævnensformand, professor, cand.jur. Christen Boye Jacobsen
næstformand, professor, dr.polit. Chr. Hjorth-Andersen
adm. direktør, cand.jur. Jørn Vibe Andreasen
professor, cand.jur. & Ph.D. Bent Ole Gram Mortensen
adm. dir., ingeniør Søren Stjernqvist

Sagen er indbragt for Energiklagenævnet ved brev af 22. april 2003, hvorved [...] klagede over en afgørelse af 1. april 2003 fra Sekretariatet for Energimærkning (herefter sekretariatet), som er sekretariat for Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme (herefter Registreringsudvalget). Sekretariatet fandt ikke, at der var fejl i et energimærke.

Sagen sattes i bero den 30. september 2003, da Sekretariatet på forespørgsel fra Energiklagenævnet telefonisk oplyste, at sagen ville blive forlagt Registreringsudvalget for fornyet afgørelse. Ved brev af 14. januar 2004 fremsendte Registreringsudvalgets afgørelse af 14. januar 2004. Ved afgørelsen fandt Registreringsudvalget ikke at der var fejl i energimærket.

[...] meddelte i brev af 19. januar 2004, at hun fastholdt klagen af 22. april 2003.

Sekretariatet og Registreringsudvalget har indsendt bemærkninger til sagen ved breve af 18. juni 2003, 17. oktober 2003 og 14. januar 2004. Klageren har indsendt bemærkninger ved breve af 29. august 2003 og 13. april 2004, samt ved mail af 11. november 2004. Energikonsulent [...] har ved mail af 11. november 2004 indsendt bemærkninger til sagen.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 14. januar 2004 citeres:

”Vedr. Klage over energimærke [...]

I forbindelse med din klage til Energiklagenævnet af 22. april 2003, har Energiklagenævnet i skrivelse af 10. oktober 2003 meddelt, at sagen i Energiklagenævnet er sat i bero, indtil sagen har været behandlet i Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme.

Som ligeledes meddelt Dem ved Energiklagenævnets skrivelse af 10. oktober 2003 har sagen på grund af en rent formel fejl måttet genoptages af Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme inden sagen kunne afgøres i Energiklagenævnet. Afgørelsen af Deres klage over ovennævnte energimærke er således meddelt af Sekretariatet for Energimærkning uden den fornødne forelæggelse for udvalget.

Som følge heraf er Deres klage på ny blevet gennemgået, og Registreringsudvalget for Energimærkning for Små Ejendomme har truffet en afgørelse i sagen.

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har den 14. november 2003 færdigbehandlet klagen. Udvalgets afgørelse er baseret på indstilling fra Formandskabet for Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme og på sagsfremstilling fra Sekretariatet for Energimærkning.

Sagsfremstilling fra Sekretariatet for Energimærkning til Formandskabet for Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme:

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 2 af 13

Energimærke	E 229986 af 3.10.2001 Opført 1961, 131 m ² heraf 0 m ² tagetage
Dato start/slut	25.11.02 - 15.04.03 9.5.03 beder Energiklagenævn om sagsakter. 13.10 sætter EKN sagen i bero og venter på RU's afgørelse.
Antal bilag	11 + bilag fra korr. men Energiklagenævn
Klager Klagen	Købers Det registreret ydervæg som delvis hulmur med 120 mm isolering og let parti med 50 mm isolering. Klager mener at ydervæggen er uisoleret.
Sekretariatets konklusion og registrerede fejl	Energikonsulenten har haft tegninger med angivelse af isolering til sin rådighed. Af disse fremgår, at 95% af ydervæggen er isoleret med henholdsvis 120 mm mineraluld, antagelig Lecanødder og at der ved to små murvinger ved indgang er uisoleret. Energimærket skønnes at ligge inden for rammerne for udarbejdelse af energimærker.
Fejl %	Ingen beregnet fejl
Nyt energimærke	Nej

Registreringsudvalgets afgørelse:

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme er enig i Formandskabets indstilling om der ikke er fejl i energimærket. Dette skyldes at skøn angående isolering i ydervæggen er baseret på tegning og registrering på stedet, hvilket for en hulmur af denne type, er i overensstemmelse med Håndbog for Energikon-sulenter, afsnit 3.1.5.

Registreringsudvalgets afgørelse er truffet i henhold til bekendtgørelse af 19. september 2002, § 30, stk. 1.”

Fra Sekretariatet for Energimærknings afgørelse af 1. april 2003 citeres:

”Klage over energimærke [...]

I fortsættelse af tidligere korrespondance vedr. din klage over energimærke [...] fremsendes hermed Sekretariatets afgørelse i sagen.

Sekretariatet mener ikke der er fejl i det udarbejdede energimærke, men at Energikonsulent [...] har fået fejlagtig information fra sælger.

På denne baggrund anses sagen hermed som afsluttet.

[.....]”

Klagen

Fra [...] klage af 22. april 2003 citeres:

”Den 25. 11. 2002 sendte jeg en klage over fejl i energimærket (bilag 1)

Den 18. 2. 2003 kvitterede sekretariatet for klagen og vedlagde kopi af en anmodning til energikonsulent [...] om en nærmere redegørelse (bilag 2 og 3)

Den 27. 2. 2003 borede [...] huller i mine mure, men jeg fik aldrig den i bilag 2 lovede kopi af hans redegørelse

Den 1. 4. 2003 sendte sekretariatet derimod en kortfattet afgørelse (bilag 4) og en kopi af et nok så hensynsfuldt og indforstået brev til [...] (bilag 5)

Efter 4 måneders ventetid er det frustrerende at modtage en afgørelse uden at have haft lejlighed til at se præmisserne og give sig til kende i sagen.

Jeg må klart afvise, at energikonsulenten har fået fejlagtig information fra sælger, der var et dødsbo; og jeg mener ikke, man med rimelighed har kunnet basere vurderingen på en tegning, hvor der på flere punkter er uoverensstemmelse mellem tegning og husets konstruktion fx mangler læmure og ovenlysvindue, og som er fra en tid, hvor der ikke blev fokuseret på energibesparelser.

For mig at se er forholdet beskrevet på side 5 i pjecen *Information om Energimærkeordningen og det nye Energimærke*, hvor der står,

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 3 af 13

at det kan være nødvendigt at bore hul i en mur, "hvis ejeren ikke kan dokumentere, at huset er hulmursisoleret."

Hvis konsulenten kan undskyldes for at have anvendt den veludførte arkitekttegning (bilag 6) til sin vurdering, så skulle han i det mindste have gjort det konsekvent. Så [...] må i hvert fald have begået en fejl ved alligevel ikke at stole fuldt ud på tegningen, der jo kun viser isolering med Rockwool-batts i dele af ydermurene.

Vurderingen i energimærket (bilag 7) er derfor ikke - som anført af sekretariatet - "i det store og hele rigtig", men afgørende forkert for ydermurens vedkommende."

Bemærkninger til klagen fra Sekretariatet for Energimærkning

Ved brev af 18. juni 2003 fremsendte Sekretariatet for Energimærkning bemærkninger til klagen. Herfra citeres:

"[...] **klage**

Med hensyn til det i klagen til Energiklagenævnet fremførte, har Sekretariatet for Energimærkning følgende bemærkninger:

Klage:

- 1) [...] klager over, at hun ikke har haft mulighed for at give sig til kende i sagen.
- 2) [...] klager over, at hun ikke er blevet oplyst om præmisserne for sagens afgørelse.
- 3) Energikonsulent [...] har ikke fået fejlagtig information fra sælger af ejendommen. [...] har ikke med rimelighed kunne vurdere husets isolering ud fra tegningerne over huset, idet disse ikke var i overensstemmelse med husets nuværende udseende.
- 4) [...] mener at [...] burde have boret et hul i murene for at undersøge hulmursisoleringen.
- 5) [...] mener, at [...] ikke har anvendt oplysningerne i tegningerne konsekvent, idet disse kun viser isolering med Rockwool, i dele af ydermurene og [...] har vurderet alle ydermure til at være isoleret.

Bemærkninger til klagen

Hertil har Sekretariatet for Energimærkning følgende bemærkninger:

- Ad 1) Efter bestemmelsen i forvaltningslovens § 19, stk. 1, om partshøring, skal en myndighed foretage partshøring såfremt myndigheden er i besiddelse af faktiske oplysninger, der er til ugunst for pågældende part og af væsentlig betydning for sagens afgørelse.
- De faktiske oplysninger Sekretariatet har modtaget, er udover energimærke [...], tegninger over huset og resultatet af [...] boreprøver, jfr. bilag 2. Sekretariatet har modtaget tegningerne fra [...], og [...] er derfor bekendt med disse. I resultatet af [...] boreprøver, som [...] meddeler til Sekretaria-

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 4 af 13

tet, anføres at nord og øst muren er uden isolering. At den østvendte mur er uden isolering, er [...] bekendt med, da dette danner grundlag for klagen til Sekretariatet. At den nordvendte mur er uden isolering, er [...] ikke bekendt med, men det var [...] opfattelse, jfr. bilag A. At den nordvendte mur er uden isolering, er dog ikke en faktisk oplysning, der er til ugunst for [...], idet dette faktum understøtter [...] påstand. Det er derfor ikke Sekretariatets opfattelse, at der har været pligt til partshøring omkring denne oplysning, efter forvaltningslovens § 19, stk. 1. Reglerne i Håndbog for Energikonsulenter, hvorefter sagen er afgjort, er ikke af en sådan beskaffenhed, at de falder ind under begrebet "faktiske oplysninger" i forvaltningslovens § 19, stk. 1, og medfører efter Sekretariatets opfattelse ikke pligt til partshøring.

- Ad 2) I Sekretariatets meddelelse af sagens afgørelse til [...], bilag S4, vedlægges til orientering Sekretariatets skrivelse til [...]. Af denne skrivelse, bilag S3, fremgår præmisserne for afgørelsen. Det afgørende moment i sagen er, at det af Håndbog for Energikonsulenter (afsnit 3.1.5) fremgår, at tegninger kan danne grundlag for vurdering af isoleringstykkelser, hvis der er overensstemmelse mellem tegning og konstruktion. Det er Sekretariatets opfattelse at [...] i denne sag, har været berettiget til at lægge den af sælger udleverede tegning til grund.
- Ad 3) Det er ikke Sekretariatets opfattelse, at der har været sådanne uoverensstemmelser mellem tegningerne og de faktiske forhold, at [...] burde have foretaget boreprøver, som anført af [...]. Som anført ovenfor under Ad 2, var [...] berettiget til at lægge tegningerne til grund for sin vurdering.
- Ad 4) Jfr. svar ovenfor under Ad 2 og Ad 3, har [...] ikke haft grund til at betvivle de udleverede tegninger, hvorfor [...] ikke har haft grund til at foretage boreprøver.
- Ad 5) Tegningen er ikke anvendt 100 % konsekvent, idet det i så tilfælde ville fremgå, at en meget lille del af ydermuren ved indgangen ikke var isoleret. Dette har meget ringe betydning for energimærket."

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 5 af 13

Supplerende sagsfremstilling

Fra energimærke [...] af 3. oktober 2001 citeres:

"Ydermuren er iflg. tegninger usædvanlig godt isoleret i forhold til opførelsestidspunktet."

[.....]

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Ydermur	Hulmur iflg. tegning med 120 mm isolering	
Ydermur	Let parti med 50 mm isolering iflg. tegning	

[.....]”

[...] klagede ved brev af 25. november 2002 til Sekretariatet for Energimærkning over energimærke [...]. Klageren oplyste, at hun i maj 2002 købte ejendommen, og at en murer efterfølgende ved stikprøver havde konstateret, at den østvendte mur ikke var hulmursisoleret.

Sekretariatet for Energimærkning anmodede ved brev af 18. februar 2003 energikonsulenten om besvarelse af en række spørgsmål om tilstedeværelsen af hulmursisolering i ejendommen.

Energikonsulenten meddelte ved brev af 21. februar 2003 herefter sekretariatet, at det ville være nødvendigt at foretage boreprøver de ønskede steder for at kunne besvare spørgsmålene. Konsulenten oplyste, at han afventede ejers accept, da huller ikke retableredes efterfølgende. Konsulenten anførte, at han ikke fandt, at Sekretariatet havde bemyndigelse til at kræve de ønskede supplerende undersøgelser af hulmuren, idet det foreliggende materiale viste, at muren var isoleret.

Ved brev af 27. februar 2003 oplyste energikonsulenten Sekretariatet, at han havde foretaget boreprøver de ønskede steder. I sydgavlen var muren massiv, mens hulmuren i ydervægge mod nord og øst var uden isolering. Energikonsulenten anførte, at det fremgik af energimærket, at der var isoleret hulmur iht. tegning, ligesom konsulenten bemærkede, at der er god overensstemmelse mellem det beregnede og det faktiske forbrug, hvorfor dette forhold ikke burde have skabt tvivl om husets isoleringstilstand.

Fra Sekretariatet for Energimærknings brev af 1. april 2003 til energikonsulent [...] citeres:

”[.....]

Af tegningerne fremgår det, at der er 120 mm Rockwoolbatts i ydermuren, mens sydgavlen af signaturen kan tolkes som anderledes isoleret. I Håndbog for Energikonsulenter står, at tegninger kan danne grundlag for vurdering af isoleringstykkelser af skjulte konstruktioner, hvis der er overensstemmelse mellem tegning og konstruktionen på stedet. Der er efter Sekretariatets opfattelse ingen grund til, at du ikke skulle stole på tegningen, hvorfor Sekretariatet mener at din vurdering ud for det foreliggende materiale i det store og hele er rigtigt for ydermurens vedkommende.

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 6 af 13

Sekretariatet mener derfor ikke at der er fejl i dit energimærke, men at du har fået fejlagtig dokumentation fra sælger.

Noget andet er, at kunden har et misvisende energimærke, og Sekretariatet skal foreslå at du pr. kulance udarbejder et energimærke med ydervægskonstruktioner i henhold til dine registreringer.

[.....]”

Det fremgår af energimærke [...], at den beregnede varmeudgift var 11.221 kr., og at den af sælger oplyste varmeudgift var 10.347 kr. for perioden 1. februar 2000 til 1. januar 2001.

Ved brev af 1. april 2003 meddelte Sekretariatet sin afgørelse til klageren. Denne er citeret ovenfor i afsnittet ”Den påklagede afgørelse”.

Ved brev af 5. april 2003 fremsendte energikonsulenten et nyt energimærke for ejendommen til Sekretariatet for Energimærkning og til klageren.

I juni 2003 traf Energiklagenævnet afgørelse i en række sager, der var afgjort af Sekretariatet for Energimærkning. Nævnet fandt, at det ikke i lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger eller i medfør heraf udstedte bestemmelser var hjemmel til, at Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme kunne delegere sin afgørelseskompetence til Sekretariatet for Energimærkning. Nævnet annullerede Sekretariatets afgørelser og hjemviste sagerne til behandling i Registreringsudvalget.

På telefonisk forespørgsel fra nævnet, oplyste Sekretariatet for Energimærkning den 30. september 2003, at nærværende sag var indstillet til afgørelse i Registreringsudvalget.

Den påklagede afgørelse blev herefter meddelt klageren ved brev af 14. januar 2004.

Energikonsulent [...] har fået tilsendt sagens akter, og bemærkede i mail af 11. november 2004, at han ikke havde noget væsentligt at tilføje. [...] bemærkede, at det fremgår af energimærket, at forudsætningen for beregningen vedr. ydermuren bygger på oplysninger i henhold til tegning.

Retsgrundlag

Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme behandler klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold ved energimærkning udført af energikonsulenter jf. § 30, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger. Udvalget kan i forbindelse med en klagesag pålægge konsulenten at berigtige fejl og mangler i energimærkning jf. § 30, stk. 2.

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 7 af 13

Fra bekendtgørelsen citeres:

§ 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,

[.....]

- 8) indsende supplerende dokumentation for energimærkningen efter nærmere bestemmelse fra Energistyrelsen eller pågældende udvalg og

- 9) følge anvisninger fra pågældende udvalg om kvalitetskontrol af energimærkning m.v. og efterkomme afgørelser i klagesager efter § 30.

[.....]

§ 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

- 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 energiledelseskonsulenter,
- 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.

Stk. 4. Inddragelse af en godkendelse kan gøres betinget af, at nærmere angivne forhold berigtiges, særligt hvis inddragelsen skyldes forhold, der kan henføres til det firma, hvori konsulenten er ansat som medarbejder.

[.....]"

Energistyrelsen kan udsende nærmere bestemmelser om bl.a. udformning af, og udarbejdelse af energimærke og om konsulenternes gennemførelse af deres arbejdsopgaver, jf. § 32, stk. 1, nr. 1 og 4 i bekendtgørelsen.

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 8 af 13

Energistyrelsen har herefter udsendt Håndbog for energikonsulenter hvorfra dele af kapitel 3.1 om bygningsgennemgang citeres:

”[.....]

3.1.5 Oplysninger fra ejer/sælger

[.....]

Tegninger:

Hvis tegninger foreligger, må konsulenten støtte sig hertil, men skal vurdere om oplysningerne passer med de faktiske forhold på besigtigelsestidspunktet. F.eks. behøver oplysninger om isoleret hulmur i et 70'er hus ikke at betyde, at hulumuren er isoleret, men at hulumuren på opførelsestidspunktet opfyldte BygningsReglementets krav, hvilket var tilfældet hvis indermuren f.eks. bestod af 15 cm molersten osv.

Findes oplysninger om isolering i terrændæk, utilgængelige gulv- og tagkonstruktioner el.lign. må konsulenten støtte sig til disse oplysninger, men skal i dokumentationen bemærke, at oplysningerne hidrører fra tegninger.

Under evt. oplysninger i dokumentationen på side 5 bør de anvendte tegningsnumre og datoer oplyses.

[.....]”

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 9 af 13

Det fremgår af Håndbog for Energikonsulenter kapitel 3.2. om undersøgelsesmetoder, at energikonsulenter primært skal anvende en visuel undersøgelsesmetode, ligesom det fremgår, at anvendelse af destruktive metoder skal aftales med ejeren og faktureres særskilt.

Hvis oplysninger om en konstruktions energimæssige forhold ikke har kunnet tilvejebringes således, at energikonsulenten kan indestå herfor, skal specielle og meget væsentlige forbehold anføres på forsiden, mens mindre væsentlige forbehold kan anføres på de følgende sider, jf. kapitel 3.3 om forbehold.

Energiklagenævnets bemærkninger

Registreringsudvalget har truffet afgørelse om, at der ikke er fejl i energimærke [...]. Registreringsudvalget pålagde således ikke [...] at udarbejde et nyt energimærke.

Efter nævnets opfattelse må der sondres mellem det fejlbegreb, som anvendes ved pålæg om udarbejdelse af et nyt energimærke og ved notering af en energikonsulent for fejl.

Førstnævnte er et spørgsmål om afhjælpning af en mangel ved den ydelse (energimærket) som energikonsulenten har leveret rekvirenten, mens sidstnævnte er et spørgsmål om en myndigheds adgang til sanktioner af pønalt karakter overfor en energikonsulent.

Energimærkningsordningens troværdighed hviler på, at energimærkerne er udarbejdet af konsulenter, der professionelt bidrager til, at give bl.a. købere og potentielle købere viden om ejendommens energimæssige forhold, herunder at skabe et overblik, over hvilke energimæssige forbedringer der med fordel vil kunne iværksættes.

Nævnet tiltræder, at Registreringsudvalget har beføjelse til at pålægge energikonsulenten at udarbejde et nyt energimærke, hvis det konstateres, at det udstedte energimærke er faktisk forkert, medmindre fejlen skyldes registrering af skjulte konstruktioner, som konsulenten utvivlsomt ikke måtte have rimelig anledning til at undersøge nærmere.

Derimod er der ikke i lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger eller i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger bestemmelser, efter hvilke energikonsulenter kan pålægges sanktioner, uden at det er påvist, at energikonsulenten har begået en fejl, der kan tilregnes ham som forsætlig eller uagtsom.

En vurdering heraf må ske under hensyntagen til den faglige kunnen, der må kunne forventes af en godkendt energikonsulent, og under hensyntagen til krav og anbefalinger for konsulenternes arbejde, som følger af især Håndbog for Energikonsulenter.

Denne sag drejer sig om hvorvidt, der er fejl i energimærket, og om energikonsulenten burde pålægges at udarbejde et nyt energimærke. Nævnet tager således ikke stilling til, om energikonsulenten kan pålægges sanktioner.

Energiklagenævnet forstår Registreringsudvalgets afgørelse og det samtidige brev til energikonsulenten således, at udvalget er af den opfattelse, at der er fejl i energimærket, men at konsulenten ikke har handlet forsømmeligt.

Det bemærkes, at energikonsulent [...] på de relevante steder i energimærket har angivet, at oplysninger om ydermurenes isolering stammede fra tegning, i overensstemmelse med kapitel 3.1.5 i Håndbog for Energikonsulenter.

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 energimærket.

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 10 af 13

Dersom energikonsulenten har professionel tvivl om skjulte konstruktioner, er det ikke tilstrækkeligt at angive, at oplysningerne stammer fra tegninger eller fra sælger. Konsulenten må da foretage en nærmere undersøgelse – evt. destruktiv – eller tage udtrykkeligt forbehold.

Spørgsmålet er herefter, om energimærkets registrering for hulmuren i den sydvendte ydervæg og i væggen umiddelbart omkring vindfanget er en så væsentlig fejl, at energikonsulenten bør pålægges at udarbejde et nyt energimærke.

Nævnet finder, at fejl i registrering af ydervægges isolering er væsentlig.

Energikonsulent [...] bør derfor udarbejde et nyt retvisende energimærke.

Nævnet har herved lagt vægt på, at det fremgår af tegningen, som konsulenten havde fået udleveret, at de nævnte ydervægge ikke var isolerede, ligesom konsulenten ikke ses at have modtaget pålidelige oplysninger om isoleringen, som berettigede til at se bort fra tegningens oplysninger.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at rekvirenten var et dødsbo, og at ejendommen var fra 1961, hvilket burde have skærpet energikonsulentens opmærksomhed.

Registreringsudvalgets afgørelse bør derfor ændres således, at energikonsulent [...] pålægges at udarbejde et nyt energimærke, jf. § 30, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger.

Partshøring

Energiklagenævnet kan tilslutte sig det af Registreringsudvalget anførte om partshøring.

Registreringsudvalgets sagsbehandling

Den påklagede afgørelse tager alene stilling til, om konsulenten på tidspunktet for dennes besigtigelse af ejendommen handlede korrekt. Afgørelsen tager således ikke stilling til betydningen af de senere oplysninger om at ejendommen ikke var så godt isoleret som lagt til grund ved besigtigelsen.

Nævnet bemærker, at Registreringsudvalget i anledning af klagen anmodede energikonsulenten om yderligere oplysninger, som det måtte stå udvalget klart alene kunne tilvejebringes ved destruktive undersøgelsesmetoder.

Klageren havde ladet foretage stikprøver for egen regning. Formålet med at lade energikonsulenten foretage tilsvarende stikprøver kan derfor primært ses som en kontrol af klagerens oplysninger.

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 11 af 13

Nævnet finder, at der må være proportionalitet mellem de supplerende undersøgelser, som det kan pålægges konsulenten at udføre, og betydningen af de herved indhentede oplysninger for den konkrete sag.

I denne sag indgik konsulentens supplerende oplysninger ikke i grundlaget for udvalgets senere afgørelse, selvom disse støttede klagerens oplysninger. Dette burde have stået Registreringsudvalget klart allerede på et tidligt tidspunkt, hvorfor nævnet finder, at udvalget ikke burde have pålagt konsulenten at tilvejebringe oplysninger, som forudsatte nye destruktive undersøgelser.

Nævnet har herved tillige lagt vægt på, at energikonsulenten ikke kunne kræve betaling for undersøgelserne fra hverken rekvirenten af energimærket (sælger af ejendommen) eller af den nuværende ejer, i overensstemmelse med de af Registreringsudvalget meddelte maksimale priser.

3. december 2004

J.nr.: 521-11

Eksp.nr.: 15345

SPR

Side 12 af 13

Sekretariatets forslag om at udarbejde et nyt energimærke pr. kulance.

Sekretariatet for Energimærkning foreslog ved brev af 1. april 2003 energikonsulenten at udarbejde et nyt energimærke pr. kulance, samtidig med afgørelsen i klagesagen.

Sagen er rejst for udvalget som en klage, og Registreringsudvalget bør alene træffe afgørelse i den rejste sag, herunder træffe afgørelse om energikonsulenten skal udarbejde et nyt energimærke, jf. § 30, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger.

Nævnet finder det betænkeligt at Registreringsudvalget foreslog energikonsulenten at udarbejde et nyt energimærke pr. kulance, idet det – uanset formuleringen – er egnet til at skabe usikkerhed om afgørelsens indhold, og de retlige følger heraf.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalgets afgørelse ændres således, at energikonsulent [...] pålægges at udarbejde et nyt energimærke, jf. § 30, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger.

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

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 2. december 2004.

Afgørelsen er sendt til [...], Energikonsulent [...], og til Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme, Vandflyverhangaren; Margretheholmsvej 2; 1432 København K.

Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside i anonymiseret form.

P. N. V.

Christen Boye Jacobsen
Nævnensformand

3. december 2004

J.nr.: 521-11
Eksp.nr.: 15345
SPR

Side 13 af 13

/ Søren Præstholt
Fuldmægtig