

(Energimærkning)

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**

---

**KLAGE FRA** [...] over  
**AFGØRELSE FRA** Registeringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme  
af 9. februar 2004  
**OM** Fejl ved energimærke

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

---

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

---

Sagen er indbragt for Energiklagenævnet ved brev af 24. februar 2004, hvor [...] klagede over afgørelse af 9. februar 2004 fra Registeringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme, hvorved det blev meddelt klageren, at udvalget den 14. november 2003 havde afgjort, at energimærket i klagerens ejendom skulle berigtiges, men at energikonsulenten i øvrigt fandtes ikke at have begået fejl.

**Den påklagede afgørelse**

I Registeringsudvalgets afgørelse af 9. februar 2004 hedder det:

”Registeringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har den 14. november 2003 færdigbehandlet klagen over ovennævnte energimærke og truffet en afgørelse i sagen.

Sagens faktiske omstændigheder:

Klager skriver 19. oktober 2002 til Sekretariatet og klager over følgende forhold ved energimærket:

1. I tilstandsrapporten stod der intet om behov for ekstra 100 mm. isolering og behov for nye energiruder, som nævnt i energimærket.
2. Det er NESAs, der forsyner ejendommen med el, og ikke SEAS.
3. NESAs har overfor klager oplyst, at det forventede årlige forbrug er 32.700 kWh, svarende til 46.100 kr. I købsaftalen var oplyst et årligt forbrug på 22.400 kr.

4. Energipriserne i energimærket var forkerte.
5. Der var ingen centralstyring af elvarmen i ejendommen.
6. Klagers udgift til at udskifte el-paneler var 21.500 kr. Udgift til ny varmepumpe 36.000 kr.
7. Energimærket anfører blot at der er elvarme og ikke at el-paneler bør udskiftes samt at varmepumpe bør udskiftes.
8. Det er ikke korrekt, at der er 0 kvadratmeter uopvarmet kælder. Energikonsulenten bør ikke tage udgangspunkt i BBR oplysninger. Der var varmeapparater i kælderen.
9. Klager fik først energimærket et halvt år efter det blev lovet, antageligvis af sælger.

Klager skriver igen 29. november 2002 og klager desuden over følgende forhold:

1. Konklusionen i energimærket er forkert.
2. Konsulentens samlede anbefalinger i energimærket er forkert.
3. Fuger omkring vinduer er forkert.
4. Isolering mod loft er forkert. Energimærket siger 150 mm., der er 190 – 200 mm.
5. Isoleringstykkelse og -type i kælderydervæg er forkert.
6. I rubrikken omkring elvarme burde afkrydses ”bør forbedres”.
7. Der burde være anført ”ingen varmestyring” i energimærket.
8. Det burde fremgå af energimærket, at termostatventiler bør udskiftes.
9. Hele varmesystemet burde udskiftes.
10. Opvaskemaskine bør udskiftes. Det er forkert at anvende intervallet 5 – 15 år, da en opvaskemaskine typisk skal udskiftes efter 10 år.
11. Der er to toiletter i ejendommen og ikke ét. Det ene er i kælderen. Alle forhold omkring vandforbrug burde udskiftes på nær vaskemaskinen.
12. Nuværende ejers oplyste forbrug burde være højere. Dette kunne være kontrolleret ved en opringning til NESAs.
13. Konsulentens bemærkning til nuværende ejers oplyste forbrug er forkert. Der burde resultatet af kontrolaflysning stå. Sælgers oplysning kan ikke stemme, da der mangler afregning for 17.400 kWh.

Af energikonsulentens skrivelse af 11. marts 2003 fremgår følgende kommentarer:

1. Der er 162 kvadratmeter opvarmet areal, heraf 36 kvadratmeter kælder i henhold til BBR oplysningerne.
2. Konsulenten har dokumentation i form af tegning for, at der er 75 mm. isolering i hulmuren.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 2 af 17

3. Kalfatringsfugen var ved besigtigelsen tæt og udført i plastik.
4. Der var 150 mm. isolering mod uopvarmet loft.
5. Kælderydervæg i den opvarmede del af kælderen er hulmursisoleret med 75 mm. isolering.
6. Da der er en pejs, er det oplyst som supplerende varme, at der bruges 2 rummeter brænde årligt.
7. Det fremgår af energimærket, at varmestyring mangler.
8. Man går ikke mere på toilettet fordi der er to toiletter. Derfor fremgår det af energimærket, at der kun er ét toilet.
9. Det er korrekt, at elforsyning er NESAs og ikke SEAS.
10. Det samlede elforbrug fra NESAs er 22.400 kWh, det er oplyst under ejers oplyste forbrug. kWh pris var 1,27 kr./kWh. Det samlede forbrug er beregnet til 19.632 kWh, svarende til 25.067 kr, ved 1,27 kr./kWh.
11. Konsulenten medgiver, at han måske burde have kommenteret forskellen mellem oplyst og beregnet forbrug.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 3 af 17

Af klagers skrivelse af 20. februar 2003, fremgår følgende kommentarer:

1. Hvorfor er der i energimærket ikke nævnt noget om el-paneler, som klager var nødt til at udskifte?
2. Det har været nødvendigt at udskifte det ene meget vandforbrugende toilet.
3. Hvorfor modtog klager først energimærket 12. oktober 2001, når klager havde bedt om dette sammen med slutseddelen i juli 2000?

Af klagers skrivelse af 16. april 2003, fremgår følgende kommentarer:

1. BBR registreringen var oprindeligt fra 1983. Klager måtte selv bede om en ny. Oplysning om erhverv i kælderen har ikke relevans for sagen. Tidligere ejer af ejendommen, havde erhverv fra ejendommen, hvorfor elprisen på grund af dette forhold steg med ca. 2 øre/kWh.
2. Klager har selv sørget for at BBR oplysninger blev korrekte.
3. Klager er af den opfattelse, at ydermurene er isoleret med 75 mm. rockwool.

14. maj 2003 afholdes møde mellem sekretariatsleder Uffe Groes og energikonsulenten. Her udleverer energikonsulenten udkast til nyt energimærke.

14. maj 2003 fremsender Sekretariatet sine kommentarer til udkastet til nyt energimærke. Heraf fremgår følgende:

1. Energimærkets konklusion skal ændres.

2. Det bør fremgå af energimærket, at forsyningsvirksomheden er NESAs og ikke SEAS.
3. Energikonsulentens samlede anbefalinger skal udfyldes korrekt.
4. Ydervæg og kælderydervæg over jord ændres til hulmur med 75 mm. isolering.
5. Der skal tilføjes oplysning om og tab fra skillerum mod uopvarmet rum.
6. Pejs skal angives under supplerende varmekilde.
7. Det skal fremgå, at der ikke er automatisk varmestyring og energikonsulenten skal undersøge om det er rentabelt at indstille varmestyring.
8. Begge toiletter skal indtastes. Energikonsulenten skal beregne rentabilitet ved udskiftning af toilet med højt forbrug.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

19. maj 2003 fremsender klager følgende kommentarer:

1. Det er ikke angivet i det nye energimærke, at tilstande på gamle radiatorer er til udskiftning.
2. Investering i varmepumpe er ikke medtaget. Det skal det.
3. Gyldighedsperioden bør være fra mærket blev kendt ugyldigt.

Side 4 af 17

3. juli 2003 fremsender klager en kommentar og påpeger, at hele kælderen er opvarmet, på nær viktualierummet.

9. juli 2003 fremsender energikonsulenten klade til nyt energimærke.

22. juli 2003 fremsender Sekretariatet kommentarer til konsulentens nye klade til nyt energimærke:

1. Dato for underskrift skal være d.d., mens dato for gyldighed er den oprindelige dato for udarbejdelse af energimærket.
2. Konklusion skal indeholde stillingtagen til ejendommens energimæssige stand i forhold til sammenlignelige ejendomme. Desuden mangler en begrundelse for registrering af opvarmede arealer, herunder kælderen.
3. Energikonsulentens samlede anbefalinger er for sparsom.
4. Det er ikke korrekt, når der på side 8 står nul kvadratmeter uopvarmede arealer.
5. Forskellen mellem det oplyste og beregnede forbrug skal kommenteres.

14. august 2003 fremsender energikonsulenten nyt revideret energimærke til Sekretariatet.

30. september 2003 oplyser klager pr. telefon, at el-panelerne burde afkrydses ved "bør udskiftes".

30. september 2003 fremsender Sekretariatet kommentarer til det reviderede energimærke, modtaget 14. august 2003. Energikon-sulenten bedes bl.a. kommentere at radiatorerne var nedslidte.

16. oktober 2003 henvender sekretariatsleder Uffe Groes sig tele-fonisk til klager, angående NESAs oplyste forbrug på 25.000 kWh. Uffe Groes påpeger, at hvis isoleringsgraden er rigtig, er det be-regnede forbrug det også. En eventuel forskel kan skyldes at kun dele af huset er varmet op.

30. oktober 2003 henvender sekretariatsleder Uffe Groes sig tele-fonisk til energikon-sulenten og oplyser, at det er en pris på 1,32 kr./kWh der skal anvendes, da det var prisen på tidspunktet for det oprindelige energimærkes udarbejdelse.

14. november 2003 træffer Registreringsudvalget for Energi-mærkning af Små Ejendomme afgørelse i sagen.

19. december 2003 fremsender klager følgende kommentarer:

1. Energimærket bør tage udgangspunkt i beboet eller op-varmet areal og ikke i BBR oplysningerne.
2. NESA siger at klagers forbrug er 25.000 kWh/år, hvis ik-ke klager gør noget for at nedsætte forbruget.
3. Klager vil gerne anke det forhold, at det er det teoretiske forbrug, der fremgår af energimærket. Klager har kun interesse i det reelle forbrug.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 5 af 17

#### Registreringsudvalgets afgørelse

Udvalgets afgørelse er baseret på indstilling fra Formandskabet for Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme og fra sagsfremstilling fra Sekretariatet for Energimærkning.

[.....]

Energimærke	E 231257 af 10.10.2001 Opført 1972, 162 m <sup>2</sup> heraf 36 m <sup>2</sup> opvarmet kælder
Dato start/slut	19.10.02 - 16-10-03
Antal bilag	34
Klager Klagen	Køber 1 Forkert forsyningsform (EM SEAS KL NE-SA) 2 Mangelfuld konklusion 3 Ingen tekst i Konsulentens samlede anbefalinger 4 Loftisolering forkert registreret (EM 150 KL 200), 5 Hele kælderen er opvarmet og ikke kun delvis opvarmet 6 Der er to toiletter med stort forbrug og ikke 1 med middelforbrug, 7 Forkert energipris pr. kWh, 8 Uopvarmede arealer er ikke oplyst side 7
Registrerings-udvalgets	1 Fejl 2 Konklusion omhandler kun antal personer, fejl

konklusion	3	Fejl, det er nu ikke muligt at indberette en blank "samlet anbefaling"
og registrerede fejl	4	Fejl
	5	Væg mod uopvarmet kælder ikke registreret, ellers er konsulentens registrering ok
	6	Et toilet med højt et med lavt forbrug
	7	Ok
	8	Uopvarmede arealer fremgik ikke af energimærket.
Fejl %	7 %	iht. konsulentens egne beregninger.
Fejltype		Mindre væsentlig fejl
Nyt energimærke		Ja

Registreringsudvalget for Energimærkning har afgjort at energimærket skal laves om. Udvalget har i sin afgørelse lagt vægt på ovenfor gengivne momenter.

Energikonsulenten har ikke begået fejl i forbindelse med registrering af elpanelerne, idet ældre elpaneler ikke bruger mere el til opvarmning end nye. Der kan højst være tale om bedre styring, så der ikke kommer overtemperatur i rummene, svarende til den styring, der foregår med traditionelle termostatventiler.

Energikonsulent [...] skal udarbejde et nyt energimærke, hvori de nævnte forhold berigtiges. Til brug for udarbejdelse af det nye energimærke, skal anvendes et nyt løbenummer. Det nye energimærke skal have samme dato som det oprindelige og det skal fremgå af det nye energimærkes konklusion, at det erstatter energimærke [...].

Det udkast til energimærke, som energikonsulent [navn udeladt] har fremsendt til Sekretariatet for Energimærkning den 30. oktober 2003, opfylder Registreringsudvalgets afgørelse. Energimærket bedes udarbejdet efter de angivne retningslinier og fremsendt til klager.

Registreringsudvalgets afgørelse er truffet i henhold til bekendtgørelse af 19. september 2002, § 30, stk. 1 og 2 og Håndbog for Energikonsulenter.

Registreringsudvalgets afgørelse kan påklages til Energiklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden 4 uger fra modtagelse af denne skrivelse."

Energikonsulenten har ikke påklaget udvalgets afgørelse.

### **Klagen til Energiklagenævnet**

I klagerens brev af 24. februar 2004 hedder det:

"I sagsfremstillingen er der en række fejl og formodninger, som f.eks ved vor klage af 19. oktober 2002 pkt. 1: "I tilstandsrapporten stod der intet om behov for ekstra 100 mm isolering og behov for nye energiruder, som nævnt i energimærket." Vi har aldrig formuleret et sådant klagepunkt!

Videre i punkt 3: "Nesa har overfor klager oplyst, at det forventede årlige forbrug er 32.700 kWh, svarende til 46.100 kr. I købsafta-

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 6 af 17

len var oplyst et årligt forbrug på kr. 22.400." Det er en konstatering - ikke en klage over energimærket!

Pkt. 9 "Klager fik først energimærket et halvt år efter det blev lovet, antageligvis af sælger". "Antageligvis af sælger" må være en antagelse, som sekretariatet selv efterrationalisere.

Ved energikonsulentens skrivelse af 11. marts 2003 - pkt. 10 står der: Det samlede elforbrug fra NESAs er 22.400 kWh, det er oplyst under ejers oplyste forbrug... Der skulle stå 22.400 kr.

Det er blot nogle eksempler på, at vore klagepunkter tilsyneladende falder forkert ud, når de videregives fra sekretariatet, hvilket virker meget uheldigt. Vi blev efter vor første klage 19. oktober 2001 anmodet om at udfylde energimærket, som vi mente det skulle se ud - hvis det skulle være noget værd for os som købere af et hus.

Det helt afgørende for os er, at få ren besked om, hvad husets energimæssige situation er/var på købstidspunktet. Vi handlede huset i juli 2001. 12. oktober 2001 fik vi energimærket. 21. oktober 2001 kom vi ind i huset og fik aflæst elforbruget. 20. december ringede vi til Nesa, hvor vi så konstaterede, at sælgerne havde oplyst alt for lille strømforbrug ved deres afregninger. Energimærket burde efter vor mening have fortalt os, hvad situationen reelt var. Sælgerens oplysninger om elforbrug burde have været kontrolleret - enten af energikonsulenten - eller ejendomsformidleren ved kontakt til Nesa. Dette får vi intet svar på i registreringsudvalgets kendelse. Herved bygger energimærket på et falsk grundlag.

Elpanelerne behandles overhovedet ikke, hvilket iflg. registreringsudvalget er helt ok. Gamle elpaneler giver ikke højere forbrug end nye el-paneler, kommenterer udvalget. Det er måske normalt rigtigt - men i vor sag er det anderledes. Nesa's konsulent fortalte med det samme, at de gamle paneler var forsynet med bimetal, som med årene blev for stive til at reagere hurtigt nok ved temperaturændringer. Derfor blev de ved med at varme, når de ellers skulle slukke. Nogle enkelte ville slet ikke varme - men alt i alt var de gamle termostater årsag til et alt for højt elforbrug. Vi blev derfor anbefalet af Nesa til, at alle elpaneler med undtagelse af 2, blev udskiftet - og at vi i øvrigt burde investere i en varmepumpe med 2 hoveder, så et hoved opvarmer kælderen, det andet stue og øvrige ovenliggende rum. El-panelerne kun til backup. Det gjorde vi så i april 2002. Det var disse oplysninger, som vi syntes burde have været råd fra energikonsulenten. Nu kan vi fortælle, at ved de investeringer vi gjorde hurtigst muligt, fik vi elforbruget ned på 16.900 kWh ved opvarming af hele huset med undtagelse af vikualierummet i Nesas regnskabsår 2002/03, hvilket svarede nøje til et normalår. Så vidt vi forstår, er det nogenlunde det resultat energikonsulenten nu kommer til - ved opvarmning af beboelsesarealet - uden de 89 m<sup>2</sup> kælder. (På nuværende tidspunkt har vi ikke modtaget det nye energimærke). Vi kan forstå, at det fremgår af energikonsulenternes håndbog, at de ikke skal regne kælderen med under normale omstændigheder. Bortset fra at vor kælder er af en sådan beskaffenhed, så den godt kunne komme ind under den kategori, der skal medregnes, idet der er tale om kælder med vinduer til det fri på 1,5m x 1,3 m for 2 rums ved-

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 7 af 17

kommende (loftshøjde på 2,18), så er det for os ubegribeligt, at disse regler er formuleret sådan. Det burde være klart, at når der er elpaneler, så burde det samlede elforbrug gå på det opvarmede areal - og ikke beboet areal, som oplyst via BBR. Når reglerne nu er som de er, så burde vort energimærke oplyse, hvorvidt de tidligere ejere havde opvarmet kælderen eller ej - altså hvad var det opvarmede areal svarende til den udgift de havde oplyst. Det er det reelle varmeforbrug, der har købernes interesse - ikke et teoretisk tal for hvad elforbruget burde være, når så væsentlige områder som kælderen blot udelades. Hvis et teoretisk tal har relevans her, så er det en oplysning om, hvor meget køberne kunne spare ved investering i isolering, nye el-paneler, varmepumper eller andre kilder + hvor meget det ville koste!

I øvrigt er registreringsudvalgets kendelse bemærkelsesværdig kort og ikke videre oplysende. Man nøjes med at konstatere fejl med en påhæftelse af en meget kort konstatering, som f. eks. klage Pkt. 2 Mangelfuld konklusion, hvortil bemærkes: "Konklusion omhandler kun antal personer, fejl". Og pkt. 3 Ingen tekst i Konsulentens samlede anbefalinger, hvortil bemærkes: "Fejl, det er nu ikke muligt at indberette en blank "samlet anbefaling" ". Pkt. 5 Hele kælderen er opvarmet og ikke kun delvis opvarmet, hvortil bemærkes: "Væg mod uopvarmet kælder ikke registreret, ellers er konsulentens registrering ok! Pkt. 8 Uopvarmede arealer er ikke oplyst side 7, hvortil kommenteres: "Uopvarmede arealer fremgik ikke af energimærket".

Herefter anføres en fejlprocent, hvortil angives 7% iht. Konsulentens egne beregninger. For det første: Hvorfor er det konsulentens egen beregning? Var det ikke noget sekretariatet skulle beregne - eller helt droppe. For hvad skal vi dog bruge den oplysning til!

Herefter anføres fejltype, som kommenteres ved den for os højest besynderlige konklusion: Mindre væsentlige fejl! Når udvalget lige har konstateret, at der mangler en konklusion - og der mangler samlet anbefaling + at der er en række andre fejl, så er det for os en ubegribelig fejltype at komme til. Ihukommende vor skoletid, ville lignende fejl i stile/rapporter udløse dumpekarakterer.

I øvrigt finder vi, at sagsbehandlingstiden i sekretariatet har været alt, alt for lang. Det er bemærkelsesværdigt, at f.eks. afgørelsen er dateret 14. november 2003, hvor vi først får den tilsendt i brev af 9. februar 2004 efter 2 telefoniske ryktere. Sekretariatet mangler åbenlyst ressourcer til at få sagerne behandlet.

Vi har ikke kunnet bruge energimærket til noget som helst - og vi må konkludere, at såfremt man har tænkt sig at fortsætte energimærkningsordningen på den måde, som vi nu har konstateret, så vil ordningen aldrig kunne komme til at blive noget værd ved huse med opvarmede kældre og ved elopvarmede huse. Derfor må vi opfordre til, at energimærkeordningens indhold tages op på ny, så energimærket for alle huse bliver så oplyst så reelt som muligt. Endvidere syntes vi, at energimærket bør medtages som en del af huseftersynsrapporten, så fejl og mangler ved energimærket kan få samme tidsmæssige / sekretariatsmæssige behandling samt samme juridiske virkninger. I dag er det jo således at f.eks. el-paneler ikke skal medtages i huseftersynsrapporten - men skal

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 8 af 17

være medtaget i energimærket. Det har bl.a. ejerskifteforsikrings-selskabet været inde på ved deres behandling af sagen.

Så er det jo lidt fatalt, at vi nu kan konstatere, at noget af det, der var vigtigst for os at få at vide - at vi skulle skifte husets varmesystem, ikke var noget energikonsulenten skal anføre, idet - som vi fik at vide i sekretariatet - han/hun skal ikke vide alt. Så synes vi, som købere af et hus, at hele ordningen bliver noget til grin.”

### **Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen**

Registreringsudvalget fremkom ved brev af 11. oktober 2004 med bemærkninger til klagen. Registreringsudvalget anførte,

- at det af klagerne anførte om 100 mm. isolering og nye energiruder var blevet opfattet som et klagepunkt;
- at det om det årlige elforbrug anførte var blevet opfattet som en klage over forkert beregnet forbrug;
- at det er en skrivefejl uden betydning for energimærkets rigtighed, at elforbruget er 22.400 kr, ikke 22.400 kWh;
- at klager ikke har dokumenteret, at sælger havde et større elforbrug end oplyst i energimærket. Et energimærke udarbejdes for at oplyse køber om en normalfamilies elforbrug i bygningen;
- at energikonsulenten har forholdt sig til, om det var rentabelt at udskifte elpanelerne. Konsulenten skal ud fra en visuel bedømmelse vurdere, om panelerne er funktionsdygtige; konsulenten skal ikke afprøve panelerne. Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at energikonsulenten ikke har mulighed for at vurdere, om elpanelerne rent faktisk fungerer efter hensigten, jf. pkt. 3.1.3. i Håndbog for Energikonsulenter;
- at det er en fejl, at klagerne ikke har modtaget det reviderede energimærke. Imidlertid bør Energiklagenævnets afgørelse, om der skal udarbejdes et nyt mærke, afventes;
- at ifølge afsnit 3.6. i Håndbog for Energikonsulenter skal kun den del af kælderen, der er lovlig til beboelse, medregnes. Dette afgøres efter BBR-meddelelsen. Kælderen er registreret korrekt i konsulentens udkast til nyt mærke;
- at klager og konsulent har modtaget en uddybet begrundelse for afgørelsen;
- at fejlprocenten er fastsat ud fra energikonsulentens egne beregninger, men kvalitetssikret af Sekretariatet for Energimærkning;
- at den lange sagsbehandlingstid er beklagelig.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 9 af 17

Ved brev af 26. oktober 2004 bemærkede klagerne hertil,

- at Nesa har beregnet bygningens elforbrug 3 år tilbage til 24.792 kWh, altså nogenlunde det tal, energimærket når i kroner;
- at klagerne ved en retssag havde fået medhold i, at ejerskifteforsikringen skulle betale for udskiftning af elpaneler;

- at energimærket er ubrugeligt, og at klagerne burde have haft et mærke, der tog højde for alt elforbrug, uanset om kælderen er beboet;
- at energikonsulenten burde være blevet opmærksom på elpanellernes forbrug, hvis han havde kontrolleret elaflysningen;
- at oplysningen om fejlprocent ikke har nogen værdi for klagerne;
- at energikonsulenten burde kunne ifalde erstatningsansvar ligesom under huseftersynsordningen.

Energikonsulenten, arkitekt [...], blev ved brev af 6. december 2004 hørt over klagesagen, men har ikke udtalt sig under sagen for Energiklagenævnet.

### **Energiklagenævnets praksis**

I en afgørelse af 28. maj 2004 (j.nr. 521-21) udtalte nævnet:

”Efter en gennemgang af grundlaget for og formålet med energimærkeordningen, herunder den af Registreringsudvalget udarbejdede Håndbog for Energikonsulenter, finder nævnet at kunne tiltræde Registreringsudvalgets opfattelse af, at det ikke er en fejl i disse reglers betydning, at energimærke [mærkets nr. udeladt] ikke oplyste, at gaskedlen af typen Vølund 900 B II burde udskiftes, fordi der i enkelte tilfælde har været så alvorlige fejl i elektronikken, at kedler af denne type mistænkes for at være årsag til brande. Nævnet lægger herved vægt på, at energikonsulenten har oplyst, at han beklageligvis ikke havde denne viden, og finder at kunne henholde sig til det af Registreringsudvalget anførte, hvorefter specialkendskab til gaskedler i almindelighed ligger ud over det energimærkningsordningen kan forlange, at dets energikonsulenter af sig selv har kendskab til.

For så vidt angår det forhold, at energikonsulenten ikke registrerede varmeanlæggets alder, bemærker nævnet, at en sådan oplysning indgår som en relevant led ved de to kerneområder i energimærkeordningen: beregning af det energimæssige forbrug og forslag til forbedringer, selv om det primære sigte med sidstnævnte er forslag til energiøkonomiske forbedringer af bygningen, således at den bringes i rimelig energiøkonomisk stand. Det fremgår bl.a. af håndbogen, at energikonsulenten på basis af sine registreringer skal vurdere, hvilke muligheder der er for at foretage energimæssige forbedringer. Registreringsudvalget har ikke redegjort nærmere for, hvorfor fejlen ikke er vurderet som værende væsentlig, ligesom udvalget heller ikke har angivet nærmere, hvorfor det ”under normale omstændigheder ikke ville have været rentabelt at udskifte kedlen”.

Nævnet finder, at energimærket på dette punkt lider af en væsentlig fejl. Nævnet finder, at spørgsmålet om, hvorvidt der var anledning til at udskifte gaskedlen, er en beslutning, som skal afgøres af husejeren [...], og som et korrekt energimærke skal hjælpe ham til at overveje.

For nævnet er klagerens påstand denne, at der er begået en fejl. Nævnet tager derfor ikke stilling til, hvilke virkninger det skal have, at energikonsulenten har begået denne fejl. ”

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 10 af 17

I en afgørelse af 6. december 2004 (j.nr. 521-14) bemærkede Energiklagenævnet bl.a.:

”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.

[.....]

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.”

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

I en anden afgørelse af 6. december 2004 (j.nr. 521-20) bemærkede Energiklagenævnet bl.a.:

”Håndbog for Energikonsulenter må efter nævnets opfattelse anses som en vejledning.”

Side 11 af 17

### **Retsgrundlaget og Håndbog for Energikonsulenter**

Fra lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, jf. lov nr. 485 af 12. juni 1996 med senere ændringer, der har til formål at fremme energi- og vandbesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi og vand i bygninger, citeres:

”§ 3. Ved energimærkning forstås i denne lov en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand, herunder energiforbruget i tekniske installationer og apparater samt vandforbrug. Ved energiplan forstås i denne lov et dokumenteret forslag til energi- og vandbesparende foranstaltninger.

[.....]

§ 4. Små ejendomme er ejendomme, hvor bygningernes samlede etageareal er under 1.500 m<sup>2</sup>. Ved beregning af arealet indgår ikke det areal, der er undtaget i medfør af § 2, stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan ændre grænsen for det samlede etageareal.

Stk. 2. Med henblik på at sikre, at ejendommens ejer, lejere og andre lignende brugere har kendskab til ejendommens energimæssige forhold og får rådgivning om besparelsesmuligheder, skal ejendommen energimærkes samt have udarbejdet en energiplan.

Stk. 3. Energimærkning og energiplan skal foreligge i forbindelse med salg. Det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale indgås om salg af en ejendom omfattet af dette kapitel, er gjort bekendt med ejendommens energimærkning og energiplan. Arv, gave, tvangsauktion, overdragelse fra insolvent bo eller overdra-

gelse til ægtefælle eller samlever samt overdragelse ved sameje anses i denne lov ikke som salg.  
[.....].”

Fra lovens forarbejder (lovforslag nr. 238, fremsat den 16. april 1996) citeres:

”For små ejendomme sker mærkningen på grundlag af en bygningsgennemgang, der foretages af den godkendte energikonsulent. Der opstilles herefter en beregning over bygningens energiforbrug i forhold til forbruget i andre sammenlignelige bygninger. Her forventes der heller ikke de store problemer med hensyn til beregning af varmekonsumet, mens fastlæggelsen af metoden til beregning af bygningens elforbrug vil kræve et vist udredningsarbejde.

De nærmere regler om mærkningen vil blive fastlagt i den bekendtgørelse, der inden lovens ikrafttræden vil blive udsendt. Der vil ved udformningen af mærkningen blive lagt vægt på den pædagogiske fremstilling, og målet er at kunne fremstille bygningens energimæssige forhold så overskueligt som muligt.

[.....]

Forslaget indebærer, at der etableres to forskellige konsulenttyper for henholdsvis små og store ejendomme som følge af de store tekniske forskelle, navnlig på installationssiden. [.....] Konsulenterne skal også fremover være uafhængige af særinteresser, og deres indsats skal sikre en høj og ensartet kvalitet af de ydelser, der leveres i henhold til loven. Der må påregnes en vis efteruddannelsesaktivitet, bl.a. fordi konsulenterne for de store ejendomme i dag som hovedregel fungerer som specialister, men fremover, i kraft af det helhedssyn ordningen lægger op til, i langt større grad skal fungere som generalister.”

Af § 27 og § 30 i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger (energimærkningsbekendtgørelsen) fremgår, at Registreringsudvalget i forbindelse med en klage over et energimærke kan pålægge energikonsulenten at berigtige fejl og mangler i energimærkning eller, hvis særlige omstændigheder taler for det, lade en anden konsulent udarbejde ny energimærkning. Fra bekendtgørelsen citeres:

*”Individuel energimærkning af små ejendomme*

**§ 6.** Individuel energimærkning af små ejendomme, jf. § 5, stk. 2, består af et energimærke, jf. § 7, og en energiplan, jf. § 8.

Stk. 2. Energikonsulenten udarbejder individuel energimærkning på grundlag af en systematisk gennemgang af ejendommen og en registrering af energi- og vandforbrugende apparater og installationer, som indgår i salget. Ved individuel energimærkning af ejerlejligheder foretager energikonsulenten tillige en overordnet gennemgang af den samlede ejendoms varmeinstallationer og isolering.

Stk.3. ...

**§ 7.** Individuelt energimærke for små ejendomme udarbejdes på en standardiseret blanket og indeholder oplysning om ejendommens beregnede energi- og vandforbrug og CO<sub>2</sub>-udledning samt

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 12 af 17

en sammenligning af disse forhold med forholdene i andre ejendomme med tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Energimærket skal ledsages af dokumentation for oplysninger om isoleringstilstand, energi- og vandforbrugende apparater og installationer m.v.

Stk. 3. Oplysningerne i energimærket skal baseres på et beregnet forbrug uafhængigt af de nuværende brugeres adfærd.

Stk. 4. ...

**§ 8.** Individuel energiplan for små ejendomme udarbejdes på en standardiseret blanket og indeholder en oversigt over besparelser i ejendommens energi- og vandforbrug, som det kan anbefales ejeren at gennemføre.

Stk. 2. Energiplanen skal indeholde forslag til rentable besparelsemuligheder inden for alle typer af energi- og vandanvendelse i ejendommen. Energiplanen skal endvidere indeholde et skøn over investeringer og årlige besparelser ved de enkelte forslag samt den skønnede økonomiske levetid for den foreslåede foranstaltning.

Stk. 3. ....”

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 13 af 17

Håndbog for Energikonsulenter, der er vedtaget af Registreringsudvalget, jf. nærmere energimærkningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 1, indeholder retningslinier, der bl.a. har til formål at sikre en tilfredsstillende og ensartet kvalitet af energikonsulenters arbejde under udførelse af energimærkning. Det fremgår bl.a. af håndbogen, hvilke oplysninger der skal indsamles, og at de indsamlede oplysninger skal bruges til at beregne energiforbruget og danne basis for beregning og udarbejdelse af forslag til energimæssige forbedringer.

Af Håndbogen fremgår bl.a.:

*”Pkt. 3.1.3. Fremgangsmåde*

Bygningsgennemgangen skal omfatte de energimæssige aspekter [.....]. Bygningsgennemgangen skal derfor ikke omfatte evt. fejl og mangler ved bygningen og dens installationer, som ikke har betydning for den energimæssige tilstand.

[.....]

*Pkt. 3.5. Areal-definitioner*

[.....]

<i>Navn</i>	<i>Definition</i>	<i>Anvendes ved</i>
Opvarmet etageareal	[.....] Kælderrum indgår normalt ikke i beregningen, men kan indregnes, hvis rummene helt tydeligt kan siges at have samme opvarmningsgrad som resten af boligen [.....]	Beregning af ejendommens årlige ventilationstab og forbrug af el og vand

*Pkt. 3.6. Regler for medregning af helt eller delvis opvarmede kældre*

[.....]

*Uopvarmet eller delvis uopvarmet kælder*

Normalt skal kælderarealer regnes om uopvarmet, også selv om der er opsat radiatorer. Det er kun, når kælderen indgår som en naturlig del af det opvarmede og må forventes at have en opvarmningsgrad som den øvrige beboelse, at kælderen skal medregnes som opvarmet. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der er bad / toiletrum i kælderen, hvis der er beboelsesrum som er indrettet til beboelse, og som lovligt kan anvendes til beboelse, eller hvis dele af kælderen på grund af bygningens indretning nødvendigvis må have den samme temperatur som resten af bygningen.

Hvis kælderen er delvis opvarmet (mindre end 20° C eller periodevis) holdes den udenfor beregningen. Rum, der må forventes opvarmet undtagelsesvis [.....] indgår ikke i det opvarmede etageareal, selv om der er installeret radiatorer eller anden opvarmning. Det skal i denne forbindelse knyttes bemærkninger til anvendelse / opvarmning af kælderen på side 9 i Energiplan & dokumentation, hvor energikonsulenten ligeledes skal tilføje kommentarer om installationer og arealer, der ikke indgår i beregningen.”

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 14 af 17

Om energikonsulenternes forslag til installationstekniske muligheder for forbedringer nævner Håndbogen bl.a. følgende:

”Energi-konsulenten skal på basis af sine registreringer kunne vurdere, hvilke muligheder der er for at foretage energimæssige forbedringer af konstruktioner og installationer på en sådan måde, at de så vidt muligt enten enkeltvis eller samlet opfylder de energimæssige krav, som stilles i BR95, dvs. at bedømmelser og forslagsstillelse kan foregå ud fra en overordnet ”varmetabsramme” jf. DS418.

Ved vurderingen skal energikonsulenten tage rimeligt hensyn til bygningens alder, anvendelse, konstruktion, områdets varmeforsyningsforhold og investeringens rentabilitet..

[.....]

Der er grund til at understrege, at det primært er bygningen, der skal bringes i en rimelig energiøkonomisk stand.”

**Energiklagenævnets bemærkninger**

Registreringsudvalgets afgørelse af 9. februar 2004 er, at konsulenten skal udbedre energimærket, men at konsulenten i øvrigt ikke findes at have begået fejl.

I de to klager af 19. oktober 2002 og 29. november 2002 til Registreringsudvalget, som er gengivet i punktform i den påklagede afgørelse, fremførte klagerne i alt 22 klagepunkter.

Det fremgår af klagen af 24. februar 2004 til Energiklagenævnet, at ejendomshandlen fandt sted i juli 2001, og at klagerne den 20. december 2001 ringede til Nesa, der oplyste, at sælger havde oplyst et for lille strømforbrug ved afregningen. Klagerne har rejst spørgsmål om en række forhold, som nævnet opfatter således, at de ønskede Registreringsudvalgets afgørelse

strammet over for energikonsulenten. Klagen til Energiklagenævnet ses i det væsentlige at angå fire spørgsmål:

1. Elforbrugets opgørelse i kWh og i kr.,
2. Elpanelerne,
3. Kælderen, og
4. Energimærkningsordningens overordnede hensigtsmæssighed.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen opført i 1972, og at arealet er 162 m<sup>2</sup>, hvoraf 36 m<sup>2</sup> består af opvarmet kælder.

Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, at energikonsulenternes indsats skal være af "høj og ensartet kvalitet". Det fremgår endvidere, at konsulenterne "i kraft af det helhedssyn ordningen lægger op til, i langt større grad skal fungere som generalister" end det var tilfældet i den hidtidige ordning, dvs. 1981-loven om begrænsning af energiforbruget i bygninger (varmesynsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 342 af 20. juni 1984.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23  
Eksp.nr.: 18356  
TAT-EKN

Side 15 af 17

Som nævnet bemærkede i afgørelsen af 6. december 2004 (j.nr. 521-14), hviler energimærkningsordningens troværdighed 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 bemærkede også, at de uddannelses- og erfaringsmæssige krav til energikonsulenterne tager 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.

Derpå bemærker Energiklagenævnet vedrørende de enkelte klagepunkter:

*Ad 1.*

Nævnet tiltræder, at elforbrugets størrelse burde have været angivet korrekt i energimærket.

*Ad 2.*

Klagerne har anført, at ejendommen har gamle elpaneler, hvoraf enkelte slet ikke varmer. Også gamle termostater er ifølge klagerne årsag til et højt elforbrug.

Efter Energiklagenævnets opfattelse skal energikonsulenten forholde sig til elpanelernes energimæssige betydning for ejendommens energiforbrug. Konsulenten kan og bør tage udgangspunkt i, at panelerne virker (dvs. de varmer), medmindre energikonsulenten umiddelbart kan se på stedet, at de ikke fungerer. Nævnet fremhæver, at energikonsulenten ikke har pligt til nærmere at afprøve panelernes funktionsdygtighed.

Samtidig bemærker nævnet, at klagerne har fået medhold i deres mangelssag vedrørende el-panelerne i forhold til sælger hhv. ejerskifteforsikring. Dette indikerer, at energikonsulentens undersøgelse ikke har været på det højeste niveau.

Uanset dette finder nævnet, at der i lyset af den praksis, der hidtil har været fulgt over for energikonsulenter, ikke er fornødent grundlag for at ændre Registreringsudvalgets afgørelse om, at den misvisende oplysning i energimærket om el-panelerne ikke kan tilregnes energikonsulenten som en "væsentlig" fejl.

*Ad 3.*

Energiklagenævnet bemærker, at Håndbog for Energikonsulenter – som efter nævnets praksis må anses som en vejledning – anbefaler, at kælderrum medregnes som opvarmet, hvis rummene udgør en "naturlig del af det opvarmede og må forventes at have en opvarmningsgrad som den øvrige beboelse" (pkt. 3.6), og når rummene "helt tydeligt kan siges at have samme opvarmningsgrad som resten af boligen" (pkt. 3.5).

Uden herved at tage principiel stilling til, hvornår kældre bør medregnes, er nævnet enig med Registreringsudvalget i, at sagen ikke giver anledning til at kritisere, at energikonsulent [...] henholdte sig til Håndbogen.

*Ad 4.*

Energiklagenævnet må behandle klager inden for de rammer, som loven og tilhørende bekendtgørelser udstikker. Nævnet kan derimod ikke tage stilling til, om reglernes indhold fremtræder hensigtsmæssigt.

Nævnet fremhæver endvidere, at nævnet og Registreringsudvalget bør udvise forsigtighed med at udtale en bedømmelse af forhold, der primært snarere vedrører sælgerens loyale oplysningspligt end energikonsulentens arbejde.

Som konklusion tiltræder nævnet Registreringsudvalgets afgørelse om, at der skal udarbejdes et nyt energimærke, idet en samlet vurdering af det oprindelige energimærke må føre til, at det var ufuldstændigt på flere relevante punkter. Nævnet finder også, at en del af kritikpunkterne kunne og burde være undgået ved rettidig omhu, og at energikonsulentens efterfølgende opfølgning, som f. eks. i brev af 11. marts 2003, ikke giver indtryk af, at energikonsulenten til fulde har indset, hvad man med føje kunne forvente af energimærket i denne sag.

Nævnet finder imidlertid, at dette ikke i sig selv giver anledning til at kritisere, at Registreringsudvalget ikke har taget anden sanktion i brug end krav om nyt energimærke.

Den nærmere udmøntning af krav om et nyt energimærke henhører under Registreringsudvalget.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 16 af 17

**Energiklagenævnets afgørelse**

Registreringsudvalgets afgørelse af 9. februar 2004 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på Energiklagenævnets møde 19. januar 2005.

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

Afgørelsen er sendt til [...], Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme, samt til arkitekt [...].

Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside i anonymiseret form.

P. N. V.

**20. januar 2005**

J.nr.: 521-23

Eksp.nr.: 18356

TAT-EKN

Side 17 af 17

Christen Boye Jacobsen  
Nævnensformand

/ Thomas Andersen Thrane  
Fuldmægtig