

AFGØRELSE

(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

KLAGE FRA Energikonsulent [Navn udeladt], af 29. april 2004 over
AFGØRELSE FRA Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme af 2. april 2004
OM Fejl ved energimærkerne [udeladt], og energikonsulentens pligt til at udrede udgifterne ved en anden energikonsulents udarbejdelse af et retvisende energimærke

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

**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., ing. Søren Stjernqvist

**NÆVNETS
AFGØRELSE** Afgørelsen ændres fra tildeling af advarsel til registrering af fejl. Pålægget om at betale for udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent ophæves

Ved brev af 29. april 2004 klagede advokat [Navn udeladt], på vegne af energikonsulent [Navn udeladt], over den afgørelse, som Registreringsudvalget for Små Ejendomme traf den 16. marts 2004 og meddelte klageren ved brev af 2. april.

Klageren påklagede samtidig den del af udvalgets afgørelse, der tildelte klageren en advarsel, til Energistyrelsen. Styrelsen videresendte ved brev af 21. december 2004 klagen over advarslen til Energiklagenævnet.

Klagen drejer sig om et energimærke, som efter Registreringsudvalgets opfattelse var behæftet med fejl. Udvalget tildelte derfor klageren en advarsel. Udvalget besluttede også, at [Navn udeladt], herefter energikonsulenten, skulle udrede udgifterne ved en anden energikonsulents udarbejdelse af et retvisende energimærke.

Energiklagenævnet har før behandlet sagen (j.nr. 521-12). Utilstrækkelig begrundelse og hjemmelsangivelse medførte således i 2003, at nævnet hjemviste Registreringsudvalgets afgørelse vedr. betaling for udgifterne ved nyt energimærke til fornyet behandling i udvalget.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse, dateret 2. april 2004, citeres:

”Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har 16. marts 2004 truffet afgørelse i ovennævnte sag.

Sagens faktiske omstændigheder:

Hændelse	Tekst
Energimærke	[Udeladt] af 30.03.00 Opført 1966, 285 m ² heraf 142 m ² opvarmet kælder
Klager	Køber nr. 2
Klagen	Energimærket angiver at ydervæggene i stueetagen er registreret som klinkebeton med 60 mm isolering, men tegningerne viser 6 mm. Energimærket angiver at der er registreret varmerør i uopvarmede rum. Der findes ingen varmerør i uopvarmede rum. Energimærket angiver at der er registreret etageadskillelse mod uopvarmet rum der skal isoleres, men der er ikke angivet nogle uopvarmede rum Energimærkets angivelse af m ² opvarmet areal er forkert, både for stueetagen og for kælderetagen

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 2 af 23

Hændelsesforløb

- 30.03.00 Energimærket udarbejdes.
- 22.08.02 Køber nr. 2 klager over energimærket.
- 22.11.02 Efter 19 skrivelser frem og tilbage mellem konsulent, klager og Sekretariatet, besigtiger sekretariatsleder Uffe Groes ejendommen.
- 10.01.03 På baggrund af Sekretariatets registrering af fejl, udarbejder konsulenten nyt energimærke [udeladt], hvor kælderen registreres som opvarmet. Dette energimærke indeholder også væsentlige fejl.
- 11.02.03 Sekretariatet anmoder energikonsulent [Navn udeladt] om at udarbejde et retvisende energimærke.
- 05.03.03 Registreringsudvalget afgør at der er væsentlige fejl i energimærke [udeladt], hvilket meddeles energikonsulenten i skrivelse af 31.03.03.
- 29.04.03 Energikonsulenten klager over RU's afgørelse til Energiklagenævnet
- 19.11.03 Energiklagenævnet annullerer RU's afgørelse, og hjemviser sagen til fornyet behandling og afgørelse i Registreringsudvalget.
- 04.12.03 Energikonsulentens advokat anmoder om at udtale sig inden Registreringsudvalget bedømmer sagen på ny.

- 30.01.04 Energikonsulentens advokat fremsender udtalelse.
16.03.04 Registreringsudvalget træffer afgørelse i sagen.

Registreringsudvalgets registrerede fejl i energimærket

- EK Betyder Energikonsulenten, konsulent [udeladt], eller dennes advokat.
RU Er Registreringsudvalget for Energimærknings kommentarer
SEK Er Sekretariatet for Energimærkning
HB Er Håndbog for Energikonsulenter

Pkt. 1 Ydervægge i stueetagen

EK EK har registreret ydervæggene i stueetagen til 141 m² klinkebeton med 60 mm isolering.

RU SEK har registreret, at der er henholdsvis 12 m² uisolere- ret facadeelement, og 88 m² facadeelement isoleret med 6 mm isolering.

EK EK's advokat anfører at EK fik udleveret en tegning hvor der stod at der var 6 cm isolering, og at EK har lagt dette til grund for sit energimærke, hvorfor EK ikke kan bebrejdes at det er dette der fremgår af energi- mærket. For så vidt angår arealangivelsen af ydervæg- gene anfører EK's advokat, at EK har indregnet arealet af kælderarealet mod vest, hvilket var korrekt ud fra den udleverede tegning. Herudover anfører EK's advo- kat, at de 12 m² uisolerede facadeelement hverken frem- går af de udleverede plan- eller snitte tegninger.

RU Af HB kapitel 3.4.1 pkt. 1 fremgår at: *Konsulenten skal undersøge murens opbygning (såvel ydermur, som in- dermur) og tykkelse og sammenholde denne med evt. tegninger. Ved kontrolmål af ydervæggens tykkelse ville konsulenten have opdaget den korrekte isoleringsgrad af ydervæggen. Det er således en fejl, at angive 60 mm og ikke 6 mm som ydervæggens isolering.*

Af HB kapitel 3.4.1 pkt. 1 fremgår at: *Ydervæggen skal registreres og vurderes med henblik på mulighederne for energimæssige forbedringer. Samt: Det skal anbefales at isolere/efterisolere ydervægge, hvor dette er rentabelt og byggeteknisk forsvarligt.*

Det er således en fejl ikke at registrere de dele af yder- muren hvor det er rentabelt at efterisolere denne, og det er en fejl ikke at foreslå efterisolering af de 12 m² uisolerede ydervæg. Det vil sige der er en fejl i både energimærket og i energiplanen.

Det fremgår ikke af tegningerne at der er facademur med 6 mm eller 6 cm isolering i facaden mod vest i kælderen. Der kan således ikke være tale om at dele af ydervæggen i kælderen er indregnet i stueetagens m² ydervæg.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 3 af 23

FEJL Ydervæggens isoleringstilstand er behæftet med fejl. Ydervæggens areal er behæftet med fejl. Ydervæggens energiplan er behæftet med fejl.

Pkt. 2 Varmerør i kælder

EK EK har registreret at der i kælderen er 55 m varmerør i kælderen med 10 mm isolering, med en b-faktor på 0,0.

RU SEK har registreret at der er få m varmerør i fyrrum, ellers er der ingen varmerør synlige i kælder. Hvis der havde været varmerør i kælderen, og hvis kælderen havde været uisoleret er EK's b-faktor forkert jf. HB tabel 4.1.2-6. den korrekte faktor er 0,3 for isoleret etageadskillelse og uisoleret kælder.

EK EK's advokat oplyser at EK kunne konstatere at der var varmerør i uopvarmet areal, nemlig fyrrum, gang og toilet, samt at b-faktoren på 0,0 er korrekt.

FEJL Det er en fejl i energimærket at der er indregnet tab fra 55 m varmerør med 10 mm isolering med b-faktor 0,0.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 4 af 23

Pkt. 3 - 4 Registrering af opvarmede/uopvarmede arealer

EK Af energimærkets forside fremgår det, at det opvarmede areal er 270 m², fordelt med 170 m² i stueplan og 100 m² i kælderplan. Der er ikke oplyst uopvarmede arealer i kælderen. EK's advokat har oplyst at EK har anvendt BBR-oplysningerne til registrering af opvarmet-uopvarmet areal. Ifølge BBR-oplysningerne er det byggede areal 170 m², det samlede opvarmede areal 270 m² og kælderen's samlede areal 140 m². EK har oplyst at det opvarmede kælderareal er 100 m², hvilket betyder at det uopvarmede areal er 140-100 m² = 40 m².

RU SEK har opmålt det opvarmede areal i stueetagen til 143 m² og det opvarmede areal i kælderen til 142 m². Efter Registreringsudvalgets opfattelse er hele kælderen opvarmet.

Selv hvis Registreringsudvalget lægger EK's forklaring til grund for vurdering af det opvarmede areal er der heri følgende fejl:

Der er ikke oplyst uopvarmede arealer for kælderen

Der er i energimærket angivet ca. 60 m² etageadskillelse mod uopvarmet kælder, hvilket ikke stemmer overens med BBR-oplysningernes 40 m² uopvarmet kælder.

EK EK's advokat oplyser at det ikke fremgår af HB's kapitel 7, at EK skal oplyse de ikke-opvarmede arealer.

EK's advokat oplyser at der i HB 7.1.1 om kælder står: *Normalt skal kældre regnes som uopvarmet, også selv om der er opsat radiatorer. ... Kældre skal kun medtages som opvarmet, når kælderen indgår som en naturlig del af det opvarmede beboelsesareal og i alle tilfælde må*

forventes at have en opvarmningsgrad, som svarer til den øvrige beboelse".

EK's advokat fastholder at EK foretog en korrekt vurdering af at kun 100 m² af kælderen var opvarmet, idet væsentlige dele af kælderen havde karakter af oplagsrum/depotrum, uanset de benævnelser der var anført på de udleverede tegninger.

EK's advokat bestrider at EK har fejl i de opgjorte m² i stueplan. EK har opgjort arealet ud fra BBR-ejermeddelelsen, hvilket er i overensstemmelse med reglerne i HB pkt. 4.1.1 (side 2). BBR ejermeddelelsen angiver at således at det bebyggede areal udgør 170 m².

RU Bygningens uopvarmede arealer (f-eks. uopvarmet kælder) skal angives i energimærket på side 9 "Nøgle til beregning af ejendommens samlede energiforbrug" jf. HB kapitel 3.6.

Bygningen ligger på en skråning, hvilket betyder at det meste af kælderen har ydervægge og vinduer/døre mod det fri, hvorfor værelserne og stuen i kælderen er lovligt til beboelse og skal indregnes som opvarmet areal. Det areal af kælderen som EK har angivet var uopvarmet er dels en gang med en stor radiator i åben forbindelse til stueplan via en spindeltrappe, dels et badeværelse med opvarmning der betjener en stue og 3 soveværelser i kælderen og dels et fyrrum, der beregnes som opvarmet når resten af rummene i etagen er opvarmet.

Hele kælderen skal registreres som beboelse og opvarmet iht. HB kapitel 3.6 og kapitel 7.1.1 hvor der står: *Det er kun når kælderen indgår som en naturlig del af det opvarmede beboelsesareal som den øvrige beboelse, at kælderen skal medregnes som opvarmet. Det kan f.eks. være tilfældet hvis der er bad/toilet i kælderen, hvis der er beboelsesrum som er indrettet til beboelse, og som lovligt kan anvendes til beboelse...*

At der er oplag i et beboelsesrum betyder ikke at det ikke skal opfattes som opvarmet, idet energimærkning ikke skal tage hensyn til nuværende brugeres vaner.

EK EK's advokat refererer til HB kapitel 4.1.1 med angivelse af, at BBR-ejermeddelelsen kan anvendes som grundlag for angivelse af det opvarmede areal.

RU I HB kapitel 2.2.2 står: *Hvis BBR-oplysninger, der har betydning for beregning af energimærkningen, er fejlagtige, bør de korrekte oplysninger anføres og anvendes i mærket.*

EK var herudover i besiddelse af tegninger med korrekt angivelse af arealer for stue- og kælderplan.

FEJL Der er en fejl at en del af kælderen er registreret som uopvarmet. Der er fejl i stueetagens m² opvarmet areal og fejl i kælderen angivelse af m² opvarmet areal.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 5 af 23

Pkt. 5 *Tagrumsisolering*

EK Etageadskillelsen mod uopvarmet loftrum er registreret til 154 m² med 100 isolering.

RU SEK har opmålt at der i tagrummet er 135 m² med 75 mm isolering.

EK EK's advokat oplyser at EK foretog en faktisk måling af isoleringstykkelsen i marts 2000 og kunne i den forbindelse konstatere, at der på det målte sted var 100 mm isolering på loftet. EK's advokat gør herudover gældende at EK har været berettiget til at lægge denne måling til grund.

Den 12. maj 2001, da EK igen besigtigede ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport, var der i øvrigt oplagt 200 mm isolering på loftet. Oplysning om at der alene skulle have været 75 mm isolering i marts 2000, forekommer udokumenteret.

For så vidt angår arealangivelsen (154 m²), er denne baseret på BBR-ejermeddelelsens oplysninger om at arealet er 170 m². EK har fratrukket ydervæggens 16 m². Denne metode for beregning af arealerne var i hvert fald i marts 2000 i overensstemmelse med Håndbog for Energikonsulenter.

RU EK har ved gennemgangen været i besiddelse af tegninger af huset. Om tegningsmateriale hedder det i HB kapitel 2.2.2 Dataindsamling.../Tegningsmateriale: *Konsulenten må støtte sig til fremlagte tegninger under bygningsgennemgangen, men skal være opmærksom på eventuelle afvigelser mellem tegninger og de faktiske forhold, f.eks, i forbindelse med udvidelser/ombygninger og isoleringstilstand i utilgængelige tagrum.* Havde EK anvendt tegningsmaterialet som udgangspunkt for registrering af tagfladens m², ville EK have fået et korrekt areal.

Isoleringstykkelsen var i år 2000 75 mm. Dette fremgår af tegningerne, og den gamle 75 mm isolering kan stadig registreres i tagrummet idet den ikke er udskiftet.

FEJL Der er fejl i registrering af tagarealets størrelse (m²) og i isoleringens tykkelse.

Punkt 6 *Vinduer*

EK Der er registreret 46 m² vinduer, heraf 42 m² mod øst/vest, 1 m² mod nord og 3 m² mod syd. Der er ikke registreret skyggefaktor for vinduerne.

RU Sekretariatet har opmålt at der er 51 m² vinduer og glasdøre, heraf 42 m² mod øst-vest, 7 mod nord og 2 mod syd. Af de 42 m² vinduer/glasdøre ligger de 37 m² i 50% skygge på grund på grund af tagudhæng og skygge fra terrasse til kældervinduerne.

EK Af HB kapitel 4.1.1 fremgår det at: *Vinduesarealer mod forskellige verdenshjørner bør normalt opmåles separat af hensyn til beregning af solindfaldet.*

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 6 af 23

Som følge af ejendommens beliggenhed samt vinduer-
nes placering har EK regnet med et gennemsnitligt sol-
indfald, hvilket er i overensstemmelse med HB pkt.
4.1.1 (side 8).

Vinduesarealerne er beregnet ud fra de udleverede fa-
cadetegninger, hvilket EK ikke kan bebrejdes henset
til, at disse tegninger forekom svarende til bygningens
faktiske udseende.

RU Der skal i beregning af solindfald tages hensyn til bl.a.
skyggefaktoren for vinduerne, for at bedømme hvor
stort et solindfald der kommer gennem vinduerne.
Hvordan denne reduktion indregnes i beregningerne
fremgår af tabel 4.1.1-4 i HB kapitel 4.1.1 Nettovarme-
behov, side 7.

Med hensyn til udelukkende at referere til tegninger og
ikke sammenholde disse med virkeligheden, refereres
til svar i pkt. 5, tagisolering.

FEJL Det er en fejl at der ikke er indregnet reduktion i sol-
indfaldet fra skygge. Herudover er der en mindre fejl i
registerring af vindues- og glasdørsarealerne.

Pkt. 7 Kælderydervægge

EK EK har registreret kælderydervæggene med 53 m² som
30 cm beton, der vender mod jord. Der er ikke forslag
til efterisolering.

RU SEK har registeret at der er 57 m² 30 cm betonydervæg
der vender mod jord og 57 m² kælderydervæg der ven-
der mod det fri. Størstedelen af kælderydervæggen mod
jord er i det område EK har registreret som uopvarmet.
Sekretariatet har beregnet at det kan betale sig at ef-
terisolere både kælderydervæg mod det fri og kælde-
rydervægge mod jord.

EK EK's advokat påpeger, at EK har medtaget vestfacaden
i kælderen under ydervægge. Da det af den udleverede
tegning fremgik, at vestfacaden, også i kælderniveau,
var isoleret med 6 cm polystorol, fremsatte EK ikke for-
slag om efterisolering.

RU Registreringsudvalget er ikke i besiddelse af tegninger
der viser at kælderydervæggen mod vest er isoleret som
stueetagens ydervægge. Herudover skal tegninger
sammenholdes det der registreres. Hvis EK's argument
var korrekt, har EK indregnet varmetab fra kælde-
rydervægge mod jord i områder som EK har oplyst som
uopvarmede.

Som nævnt under pkt. 1, skal konsulenten undersøge
ydervæggens opbygning med henblik på forslag til ef-
terisolering. Denne vurdering er ikke foretaget.

FEJL Kælderydervæggene er registreret forkert med hensyn
til varmetab (u-værdi) og antal m².

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 7 af 23

Der er ikke forslag til efterisolering af kælderydervægge mod det fri eller kælderydervægge mod jord, selv om det er rentabelt.

Pkt. 8 Kedel

EK Kedlen er registreret som Gasunit efter 1980.

RU Kedlen var en væghængt gas- gennemstrømningskedel Vølund type 900B fra 1987. Kedlen var tjenlig til udskiftning ifølge Naturgas Sjælland, hvilket ikke var foreslået. Ejer har udskiftet kedlen efter år 2000. Oplysning om kedel og kedeltype på tidspunktet for energimærkningen er indhentet fra Naturgas Sjælland, nu DONG. DONG ligger inde med data om kedelinstallationer fra alle husstande i deres forsyningsområde, og vvs-installatører er pligtige til at indrapportere eventuelle ændringer i denne.

EK EK's advokat fastholder, at der ved EK's besigtigelse i marts 2000 var installeret en gasunit, opsat efter 1980. At en tidligere ejer muligvis efterfølgende har udskiftet denne installation bevirker ikke, at energimærket var fejlbehæftet på udførelsestidspunktet.

FEJL Der er fejl i registrering af kedeltype.

Pkt. 9 Varmtvandsbeholder

RU Separat varmtvandsbeholder fra 1987 var ikke registreret. At der var en vvb fremgår af oplysninger fra DONG.

EK EK's advokat gør gældende at der ikke var en separat varmtvandsbeholder fra 1987 da energimærket blev udført.

FEJL Der er ikke registrere varmtvandsbeholder, hvilket er en fejl iht. HB kapitel 3.4.1 pkt. 9.

Pkt. 10 Vandforbrugende udstyr

EK Vandforbrugende armaturer i bad er registreret til middel vandforbrug, og alle toiletter med middel vandforbrug.

RU Sekretariatet har registreret at armaturer i bad har både middel- og højt forbrug, samt at et toilet har højt vandforbrug og to toiletter har middel forbrug.

EK EK's advokat fastholder, at vandforbrugende armaturer i bad er korrekt registreret. Hvorvidt ejeren efterfølgende har udskiftet de armaturer, der var til stede i marts 2000, influerer ikke på bedømmelsen af det af EK udførte energimærke, hvorfor det fastholdes at det er korrekt.

FEJL Der er fejl i registrering af vandforbrugende udstyr i henhold til Håndbog for Energikonsulenters kapitel 3.4.1 pkt. 14.

Pkt. 12 Automatik

EK har korrekt foreslået natsænkning, da der ikke var natsænkning på kedlen.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 8 af 23

Hændelse	Tekst
Fejl % i energimærket	12% på det beregnede varmeforbrug jf. kontrolenergimærket
Fejl % i alt	49%, heraf 16% på ydervægge, 12% på kælderydervægge og 7% på varmerør.
Fejltype	Væsentlig fejl

Registreringsudvalgets afgørelse:

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30 stk. 1, afgjort, at der på baggrund af ovenstående registrerede fejl i energimærket, er væsentlige fejl i energimærket i hvert af de nedenstående punkter 1-3:

1. Fejl i energimærkerapporten

Energimærkets information til kunden er i helhed behæftet med væsentlige fejl hvoraf de vigtigste er:

Forkert samlet opvarmet areal i alt, forkert opvarmet areal i stueetagen, forkert opvarmet areal i kælderen, og manglende oplysning om opvarmede arealer.

Forkert angivelse af ydervæggens isolering.

2. Fejl i metode og data der ligger til grund for energimærket

Metode til registrering og beregning af energimærket indeholder væsentlige fejl. De vigtigste er:

Der er taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen uden at afstemme dennes oplysninger om arealer med virkelighedens eller de medfølgende tegningers arealer. Herudover stemmer BBR-meddelelsens arealer ikke overens med energimærkets samlede opvarmede- og ikke opvarmede arealer.

Ydervæggens tykkelse og isoleringsgrad i stueetagen er ikke undersøgt eller sammenholdt med tegningerne og registreret forkert.

Kælderydervæggene er ikke registreret som vendende mod det fri for 50% vedkommende, hvilket betyder at varmetabet fra ydervægge mod det fri er 3 gange så stort som det der er registreret.

Der er ikke registreret skyggefaktor for vinduer mod vest.

3. Fejl i energiplanen

Der er væsentlige fejl i energiplanen. De vigtigste er:

Der er ikke forslag til efterisolering af kælderydervægge mod det fri, selv om varmetabet fra disse ydervægge ca. svarer til tabet fra et vindue med to lag glas.

Der er ikke forslag til efterisolering af kælderydervægge mod jord.

Sanktion

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme, har i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 29, stk. 3, nr. 2, besluttet:

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 9 af 23

At tildele Energikonsulenten en advarsel for hver af de ovenstående tre punkter, fejl i energimærke rapporten, fejl i metode og data der ligger til grund for energimærket og fejl i energiplanen.

At udvalgets advarsel betyder, at yderligere fejl i Energikonsulentens arbejde som energikonsulent efter konkret vurdering kan medføre inddragelse af hans godkendelse som energikonsulent.

At der gennemføres skærpet kontrol med Energikonsulentens fremtidige energimærker, for at sikre at disse følger anvisningerne i lov, bekendtgørelse og Håndbog for Energikonsulenter.

Endelig har udvalget i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30, stk. 2, besluttet at Energikonsulenten skal udrede udgifterne til at lade en anden energikonsulent udarbejde et retvisende energimærke, jf. HB kapitel 2.6.3. Energikonsulenten [navn udeladt] har udarbejdet et forslag til nyt energimærke, men dette forslag indeholdt samme og andre væsentlige fejl. Registreringsudvalget har besluttet, at Energikonsulenten skal udrede kr. 10.831,00 kr. ekskl. moms.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 10 af 23

Klagevejledning

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomes afgørelse af at der er fejl i energimærket, samt afgørelse af at Energikonsulenten skal udrede omkostningerne til udarbejdelse af et nyt energimærke, kan inden fire uger fra modtagelsen af denne afgørelse påklages til Energiklagenævnet [...].

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomes afgørelse om at Energikonsulenten tildeles en advarsel, at yderligere fejl i Energikonsulentens energimærker, kan medføre inddragelse af hans godkendelse, samt at der føres en skærpet kontrol med Energikonsulentens arbejde, kan påklages til Energistyrelsen [...].”

Ud over energimærkerne [udeladt] af 20. marts 2000 og [udeladt] af 10. januar 2003, begge udarbejdet af energikonsulenten, er der udarbejdet yderligere to energimærker, [udeladt] af 28. januar 2003 og [udeladt] af 14. maj 2003, begge udarbejdet på Registreringsudvalgets foranledning af energikonsulent [Navn udeladt].

Klagen til Energiklagenævnet

I klagen af 30. april 2004 anføres i det væsentlige,

- at* afgørelsen er truffet af Sekretariatet for energimærkning, der ikke har afgørelseskompetence,
- at* energimærket ikke er behæftet med mangler som anført i afgørelsen,
- at* afgørelsen undlader at tage højde for *dels* en betydelig ombygning af ejendommen i perioden fra klagerens energimærke blev udarbejdet til Sekretariatet for Energimærknings energimærke blev udarbejdet, *dels* ændringen af ejendommens brug i perioden, hvor ejendommen skiftede ejer to gange; og

at der ikke er hjemmel til at pålægge klageren at hæfte for omkostningerne ved udarbejdelsen af et nyt mærke (som Sekretariatet for energimærket har betalt).

Klageren vedlagde til nævnets orientering en samtidig klage til Energistyrelsen over tildelingen af advarslen.

Klagerens advokat har ved brev af 23. maj 2005 fastholdt, at konsulentens oplysninger om fyrinstallation i energimærket var korrekte.

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Ved brev af 1. september 2004 fremkom Registreringsudvalget med sine bemærkninger til klagen. Af brevet fremgår bl.a.,

- at* den påklagede afgørelse var truffet af Registreringsudvalget, ikke af Sekretariatet;
- at* hjemmelsgrundlaget for at pålægge klageren at udrede 10.831,00 for udarbejdelse af nyt energimærke var kapitel 2.6.3. i Håndbog for Energikonsulenter, der er godkendt af Energistyrelsen; og
- at* advokat [Navn udeladt] indvendinger mod, at energimærket skulle være behæftet med fejl, havde været forelagt for Registreringsudvalget i forbindelse med sagens behandling.

Af advokat [Navn udeladt] svar af 29. oktober 2004 til Energiklagenævnet fremgår bl.a.,

- at* klageren lagde de ham udleverede tegninger over stueetagens ydervægge til grund, herunder oplysningerne om 6 cm isolering i ydermurene. Ydermures tykkelse gav ikke anledning til at betvivle, at der ikke i konstruktionen skulle være den på tegningen anførte isoleringstykkelse;
- at* dele af kælderen skulle betragtes som uopvarmede arealer, *at* B-faktoren korrekt var angivet til 0,0, henset til etageadskillelsens konstruktion, og *at* dækkonstruktionen bestod af Leca-beton i en tykkelse af 19 cm. Energikonsulenten vurderede ikke, at der som følge af etageadskillelsen var reduktion i varmetab, der skulle indgå i beregningen;
- at* det var en fejl uden betydning for beregningen af ejendommens energiforbrug, at Energikonsulenten ikke i energimærket oplyste antallet af uopvarmede m² i kælder, og *at* klager var berettiget til at gå ud fra BBR-meddelelsens arealangivelse;
- at* det ikke kan bebrejdes Energikonsulenten, at han ud fra en vurdering af, at den opvarmede del af kælderen udgjorde 100 m², og under hensyntagen til nettoareal, vurderede, at det uopvarmede areal udgjorde ca. 60 m²;
- at* kælderetagen ikke i sin helhed skulle registreres som beboelse og opvarmet, da alene 100 m² kælder på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket anvendtes til beboelse, mens resten af arealet var anvendt som fyrrum, pulterrum o.lign. Kælderen havde i øvrigt ikke de

30. maj 2005

J.nr.: 521-27
Eksp.nr.: 20641
SPR-EKN

Side 11 af 23

nødvendige vinduesarealer for at kunne opfylde kravene til beboelsesarealer. Energikonsulenten indregnede dem derfor korrekt som uopvarmede arealer, jf. Håndbogens kapitel 3.6;

- at* Energikonsulenten med en tommestok havde konstateret, at tagrumsisoleringen var 100 mm, og ikke 75 mm, som anført på tegningerne;
- at* der efter tegningerne er to vinduer i stueplan mod nord, hvis samlede areal udgør ca. 1 m², som klageren anførte i energimærket. I kælderplan var der muligvis i nordgavlen en glasdør med adgang til den uopvarmede del af kælderen. Den er derfor korrekt ikke medtaget i varmetabsberegningen. Energikonsulenten har regnet med et gennemsnitligt solindfald, hvilket er i overensstemmelse med Håndbogens kapitel 4.1.1, hvorefter der kan interpoleres i tabellen for middelværdier. Energikonsulenten vurderede, at der ikke var omkringliggende bygninger, beplantning eller tagudhæng, der i opvarmningssæsonen gav anledning til at ændre på EDB-programmets gennemsnitlige skyggefaktor;
- at* det bestrides, at Energikonsulenten har indregnet varmetab fra kælderydervægge mod jord i områder, som klageren har opfattet som uopvarmet. Klageren har derimod korrekt indregnet 53 m² kælderydervægge mod jord, der relaterer sig til den opvarmede del af kælderen (del af kælderydervæg mod øst og del af kælderydervæg mod syd);
- at* klagerens observationer om kedel og varmtvandsbeholder var korrekte, og at disse ikke fra DONG er dokumenteret forkerte. Henset til at kedel og varmtvandsbeholder er udskiftet har Registreringsudvalget bevisbyrden for, at klagerens registrering er forkert, og udvalget har ikke løftet denne bevisbyrde;
- at* klagerens registreringer om vandforbrugende udstyr er korrekte. Variationer i forhold til det efterfølgende udarbejdede energimærke beror på, at efterfølgende ejere i mellemtiden har udskiftet et eller flere vandforbrugende armaturer; Registreringsudvalget har ikke løftet bevisbyrden for, at det ikke forholder sig som anført i klagerens energimærke;
- at* Registreringsudvalget ikke har lovhjemmel til at pålægge Energikonsulenten at betale kr. 10.831,00 for et nyt energimærke. Håndbog for Energikonsulenter er ikke "lovhjemmel", jf. Energiklagenævnets afgørelse af 19. november 2003 i j.nr. 521-12.

Ved e-mail af 1. december 2004 svarede Registreringsudvalget vedrørende spørgsmålene om ydervægge i stueetagen, varmerørene i kælderen, BBR-registeret som grundlag for arealangivelse, vinduerne, kælderydervæggene og et eventuelt nyt energimærke, at udvalgets svar herpå fremgik af den påklagede afgørelse. For så vidt angik de øvrige spørgsmål bemærkede udvalget bl.a.:

"Ad pkt. 5 - tagrumsisolering

Advokaten fastholder at Energikonsulenten målte 100 mm isolering. Ved kontrolmålingen var der 75 mm isolering, hvilket også fremgår af tegningerne.

[...]

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 12 af 23

Ad 8 og 9 - kedel og varmtvandsbeholder

Advokaten bestrider at oplysningerne fra DONG (der stemmer overens med ejerens) kan ligge til grund for en afgørelse, da de er fjernet. Registreringsudvalget skal i den anledning bemærke, at gas vvs-montører er forpligtet til at oplyse forsyningsselskabet om hvilke kedler og varmtvandsbeholdere der er etableret i de enkelte glasforsynede bygninger. Det er derfor Registreringsudvalgets opfattelse at oplysningerne fra DONG er korrekte.

Ad 10 - Vandforbrugende udstyr

Advokaten skriver at Energikonsulenten fastholder at de vandforbrugende udstyr er korrekt beskrevet, og at ændringer kan skyldes at ejeren har udskiftet udstyret, eller noget af udstyret. Registreringsudvalget har i afgørelsen af sagen lagt vægt på det der blev registreret ved kontrollen.

Energikonsulenten har registreret alle armaturer og toiletter til middel. Ved kontrollen viste det sig at den rigtige registrering var dels et toilet med højt forbrug og dels et toilet med middelforbrug. Registreringsudvalget fandt det usandsynligt at ejeren havde udskiftet et velfungerende toilet med middelforbrug til et ældre toilet med højt forbrug.”

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 13 af 23

Efter klagen vedr. advarslen var blevet oversendt fra Energistyrelsen til Energiklagenævnet, bemærkede Registreringsudvalget ved brev af 14. januar 2005 til nævnet, at hverken klagen over afgørelsen vedr. energimærket eller klagen over afgørelsen vedr. advarslen frembragte nye oplysninger i forhold til det allerede fremkomne i klagesagen.

Ved brev af 18. januar 2005 til Energiklagenævnet fastholdt advokat [Navn udeladt] sine tidligere bemærkninger, men tilføjede, at ejendommen havde været ejet af tredjemand fra marts 2000, da Energikonsulenten udarbejdede det påklagede energimærke, til februar 2003, hvor en anden konsulent udarbejdede et nyt mærke. Sekretariatet for Energimærkning havde derfor efter advokat [Navn udeladt] opfattelse undladt at tage højde for tredjemands ændringer på ejendommen, især vedr. kedel, varmtvandsbeholder og vandforbrugende udstyr.

Energiklagenævnets afgørelse af 19. november 2003

Fra Energiklagenævnets første afgørelse vedr. samme energimærke citeres:

”Energiklagenævnets bemærkninger

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 eller, hvis særlige omstændigheder taler for det, lade en anden konsulent udarbejde ny energimærkning jf. § 30, stk. 2.

Energistyrelsen fastsætter udvalgets vedtægt jf. bekendtgørelsens § 29, stk. 2. Fra vedtægt af 23. februar 1998 for Registreringsudvalget citeres fra kap. 2.5. "Behandling af klagesager":

"[.....]

Udvalget giver skriftlig, begrundet meddelelse om sin afgørelse i sagen.

Hvis udvalget finder, at der er mangler ved udarbejdelsen eller indholdet af energimærkning, energiplan m.v., kan udvalget pålægge energikonsulenten at berigtige manglerne. Berigtigelse af mangler sker for energikonsulentens regning.

Hvis der er tale om væsentlige mangler, kan udvalget i særlige tilfælde beslutte at kassere energimærkningen m.v. og lade en anden, uvildig energikonsulent udarbejde ny energimærkning m.v. Den energikonsulent, hvis energimærkning m.v. kasseres, tilbagebetaler det modtagne honorar. Kunden afholder udgifterne ved ny energimærkning m.v.

[.....]"

Energiklagenævnet bemærker, at Registreringsudvalgets afgørelse ikke angiver, hvor kravet om betaling for udgifterne ved nyt energimærke findes hjemlet, og at en sådan sanktionsmulighed ikke synes forudset i § 30 i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger eller i vedtægternes citerede kap. 2.5. Det er ej heller angivet, om en eller flere fejl alene bærer afgørelsens øvrige dele, eller om man har lagt vægt på et samlet skøn. Energiklagenævnet finder, at disse væsentlige elementer bør klarlægges allerede i 1. instansens afgørelse, således at den dér kan blive bedømt i sammenhæng med Registreringsudvalgets praksis i andre sager.

Afgørelsen opfylder derfor ikke kravene til begrundelse i forvaltningslovens § 24 og bør allerede derfor annulleres og hjemvises til fornyet realitetsbehandling ved Registreringsudvalget."

Energiklagenævnets praksis

Fra Energiklagenævnets afgørelse af 6. december 2004 i j.nr. 521-14 citeres:

"Har energikonsulenten handlet forsømmeligt?

Registreringsudvalget har truffet afgørelse om, at [energikonsulentens navn udeladt] skulle udarbejde et nyt energimærke, og at han skulle registreres for at have udført et energimærke med "mindre væsentlige fejl". Klagen til Energiklagenævnet vedrører alene sidste led.

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 pønål karakter over for 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 ejen-

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 14 af 23

dommens 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 i forbindelse med en klagesag, hvis det konstateres, at det udstedte energimærke er faktisk forkert, medmindre fejlen skyldes registrering af skjulte konstruktioner, som konsulenten åbenbart ikke havde 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 med føje kan 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 således ikke primært om, hvorvidt der er fejl i energimærket.

[.....]

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.

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.

[.....]

Til energikonsulentens bemærkninger i brev af 7. april 2003 bemærkes, at det både efter Håndbog for Energikonsulenter og de almindelige normer for professionel adfærd er konsulentens opgave at vurdere, om modstridende oplysninger bør føre til destruktive undersøgelser, eller der skal tages forbehold. Oplysninger fra en rekvirent kan således ikke ukritisk lægges til grund for et energimærke, ligesom det i sig selv ikke er afgørende, om rekvirenten bad konsulenten kontrollere dennes oplysning. Dette gælder især ikke for oplysninger om isolering af en ydermur, idet denne kan have stor betydning for såvel det beregnede energiforbrug som for de forbedringer, energikonsulenten må anbefale.

[.....]

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 15 af 23

Nævnet finder, at energikonsulent [navn udeladt] har handlet forsømmeligt ved hverken at have undersøgt konstruktionen af ydermure eller at have taget forbehold herfor. Nævnet har herved særlig lagt vægt på, at der fandtes modstridende oplysninger, og at oplysninger om isolering af ydermur er af væsentlig betydning for, om energimærket er retvisende. Energikonsulenten burde have foretaget undersøgelser – evt. destruktive – eller, hvis den daværende ejer ikke ønskede at betale for en destruktiv undersøgelse, have taget forbehold, som angivet i kapitel 3.3 i Håndbog for Energikonsulenter.

[.....]”

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 16 af 23

Lovgivning m.m.

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.

Fra bekendtgørelsen citeres:

§ 29. [.....].

Stk. 2. [.....]

Stk. 3. Udvalgene varetager følgende opgaver i forbindelse med godkendelse af konsulenter:

- 1) Behandle ansøgninger om optagelse som konsulent og godkende konsulenter.
- 2) Føre tilsyn med konsulenternes arbejde og træffe de fornødne foranstaltninger til at sikre kvaliteten af arbejdet.
- 3) Behandle klager over konsulenter, jf. § 30.
- 4) Behandle spørgsmål om fratagelse af godkendelse.

[.....]

§ 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.

[.....]”

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.

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

”[.....]

3.1.4 Hvad skal gennemgås og registreres?

Konsulenten skal ved gennemgang af bygningen foretage følgende besigtigelser og registreringer:

[.....]

- Hvis ejeroplysninger 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.

[.....]

Hvis et forhold ikke kan fastlægges/oplyses under konsulentens fulde ansvar og de alm. honorarregler for energimærkning, skal dette anføres i dokumentationen, sammen med anvisning af metode/omkostninger for tilvejebringelse af oplysningerne. (Jvf. afsnit 3.2. Undersøgelsesmetoder.)

[.....]

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.

[.....]

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

[.....]”

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.

Af Håndbog for Energikonsulenter fremgår endvidere:

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 17 af 23

”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 etage-areal	[.....] 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

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 18 af 23

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 / toilettrum 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.

[.....]

4.1. Nettovarmebehov

[.....]

Vinduesarealer mod de forskellige verdenshjørner bør normalt opgøres separat af hensyn til beregning af solindfaldet.

[.....]”

Energiklagenævnets bemærkninger

Indledningsvis bemærker nævnet, at sagens omfang er vokset betydeligt siden dens begyndelse i august 2002, og at sagen behandles af Energiklagenævnet for anden gang, efter at nævnet ved afgørelse af 19. november 2003 hjemviste sagen til fornyet behandling i Registreringsudvalget.

Vedr. den påklagede afgørelses oprindelse

Det fremgår af den påklagede afgørelse, at denne er truffet af Registreringsudvalget, ligesom udvalget bl.a. ved brev af 1. september 2004 har bekræftet, at dette er korrekt. Klagers advokat har bestridt dette, uden at begrunde det nærmere.

Energiklagenævnet lægger herefter til grund, at afgørelsen er truffet af Registreringsudvalget.

Vedr. hjemmel til pålæg om betaling af nyt energimærke

Det fremgår af sagen, at Registreringsudvalget har opkrævet energikonsulentens betaling på kr. 13.404 inkl. moms for udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent. Det fremgår videre, at energikonsulenten afslog at betale, og at udvalget accepterede dette, indtil Energiklagenævnet havde truffet afgørelse i sagen.

Et pålæg om at betale omkostningerne ved at udarbejde et nyt mærke må efter nævnets opfattelse kræve et hjemmelsgrundlag. Nævnet finder, at ordlyden af energimærkningsbekendtgørelsens § 30, stk. 2, hvorefter en energikonsulent kan pålægges at berigtige fejl og mangler, ikke giver hjemmel for et pålæg om betaling. Nævnet finder ej heller holdepunkter for en sådan udvidende forståelse af § 30, stk. 2, i bekendtgørelsens lovgrundlag (lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger med senere ændringer).

Som nævnet har konstateret ved flere lejligheder, bl.a. i afgørelser af 6. december 2004 (j.nr. 521-20) og 20. januar 2005 (j.nr. 521-25), er Håndbogen retligt set en vejledning, og kan derfor ikke håndhæves som en bindende regel. Energistyrelsens godkendelse af Håndbogen gør heri ingen forskel. Håndbogen kan derfor ikke være hjemmel for Registreringsudvalgets pålæg til Energikonsulenten om betaling.

Samtidig bemærker nævnet, at der ej heller i lovgrundlaget i øvrigt er hjemmel for et sådant pålæg.

Afgørelsen ophæves herefter med hensyn til pålægget om at betale for udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 19 af 23

Registreringsudvalgets angivelse af fejl i energimærket

Registreringsudvalget har i afgørelsen angivet en lang række fejl i energimærket.

Klagen angår dels, at Registreringsudvalget finder, at der er fejl i energimærket, dels at konsulenten tildeles en advarsel i anledning heraf. Energikonsulenten bestrider enten, at der er tale om fejl eller, at disse er af nogen betydning eller, at de ikke kan bebrejdes konsulenten.

Registreringen af fejl i forbindelse med tildeling af en advarsel må efter nævnets praksis vurderes som et som et spørgsmål om, hvorvidt fejlene kan tilregnes konsulenten som forsætlige eller uagtsomme.

En vurdering heraf må ske under hensyntagen til den faglige kunnen, der med føje kan forventes af en godkendt energikonsulent, når henses til de behov, som energikonsulenten skal opfylde i forhold til brugerne, og under hensyntagen til krav og anbefalinger for konsulenternes arbejde, som følger af især Håndbog for Energikonsulenter.

For nogle af fejlenes vedkommende vil en stillingtagen forudsætte enten afhøring af vidner under ansvar eller besigtigelse af ejendommen. Begge skridt ligger uden for Energiklagenævnets muligheder, da det kun kan ske for en domstol.

Nævnet vil i det følgende behandle de forhold, som ikke forudsætter afhøring af vidner eller en besigtigelse af ejendommen.

Ved vurderingen må det tages i betragtning, at der er forløbet mere end tre år fra det oprindelige energimærke til udarbejdelsen af energimærket ved en anden konsulent.

Registreringsudvalget har kun i begrænset omfang, og kun på forespørgsel, tilvejebragt oplysninger om hvilke ændringer, der er foretaget på huset fra marts 2000 til februar 2003, da der blev udarbejdet et nyt energimærke ved en anden konsulent.

Energikonsulentens advokat anfører, at der er foretaget en meget betydelig ombygning af huset. Advokaten anfører, at der er fjernet en vandvarmer og er installeret et nyt naturgasfyr, hvilket ikke er bestridt.

Ydervægge i stueetagen

Det fremgår af sagen, at energikonsulenten ved udarbejdelsen af energimærket i marts 2000 fik udleveret en tegning af huset, som han læste således, at ydervæggene i stuen havde 6 cm polystyrol som indvendig isolering. Konsulenten fik ved bestilling af en tilstandsrapport i april 2002 udleveret en teg-

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Side 20 af 23

ning, hvor isoleringen var angivet til 6 mm. Vurderet efter de kopier der er tilsendt Energiklagenævnet, er der tale om kopi af samme tegning, hvor der dog er utydeligheder i kopieringen på den førstnævnte, som gør det vanskeligt at læse, om der er 6 mm eller 6 cm isolering.

Registreringsudvalget har i afgørelsen anført, at konsulenten ved kontrolmål kunne have opdaget den korrekte isoleringsgrad. Energikonsulenten har angivet, at han med rette har lagt den udleverede tegning til grund.

Nævnet tidligere udtalt, at dersom energikonsulenten har professionel tvivl om skjulte konstruktioner, er det ikke tilstrækkeligt at angive, at oplysningerne stammer fra tegninger, men at denne i givet fald må foretage en nærmere undersøgelse – evt. destruktiv – eller tage udtrykkeligt forbehold.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

Energikonsulenten har i det oprindelige energimærke fra 2000 anført, at beregninger er udført på grundlag af tegningens oplysninger.

Side 21 af 23

Nævnet finder, at der ikke med rimelighed kan henvises til en så utydelig tegning som indikation af isoleringens tykkelse. Det gælder endnu mindre når der henses til, at energikonsulenten uden større indsats med en tommestok kunne have målt murens tykkelse, for derved bedre at kunne vurdere isoleringens tykkelse.

Nævnet finder på denne baggrund, at energikonsulent [navn udeladt] har handlet forsømmeligt ved ikke at have målt tykkelsen af muren.

Registrering af opvarmede og uopvarmede arealer

Energikonsulenten angiver at have opgjort det opvarmede areal ud fra BBR-ejermeddelelsen. Han har anført, at dette var i overensstemmelse med pkt. 4.1.1, side 2 i Håndbog for Energikonsulenter.

Af Håndbogen fremgår, at husets opvarmede etageareal normalt er lig med etagearealet angivet i BBR-meddelelsen. Det følger således ikke af Håndbogen, at energikonsulenten ukritisk kan basere arealangivelser på en BBR-meddelelse. Tværtimod følger det af Håndbogen pkt. 2.2.2., 6. afsnit, at hvis BBR-oplysninger er fejlagtige, bør de korrekte anvendes i mærkningen.

Nævnet lægger Registreringsudvalgets oplysninger om det opmålte areal til grund, og kan tiltræde det af Registreringsudvalget anførte om kælderens anvendelse.

Nævnet må således anse det opvarmede areal som registreret forkert.

Vinduer – solindfald

Der er til Energiklagenævnet fremsendt foto af huset, med angivelse af skyggefaktor 50 % for flere vestvendte vinduer i stue og kælder.

Energikonsulentens advokat har anført, at energikonsulenten med rette vurderede, at der ikke var omkringliggende bygninger, beplantning eller tagudhæng, der i opvarmningssæsonen gav anledning til at ændre edb-programmets gennemsnitlige skyggefaktor.

Nævnet finder, at det store udhæng mod vest og det forhold at der kun er 3 m² vinduer mod syd tilsiger, at solindfaldet bør beregnes for hvert enkelt vindue eller gruppe af vinduer og ikke som sket ved anvendelse af edb-programmets gennemsnitlige skyggefaktor.

30. maj 2005

J.nr.: 521-27

Eksp.nr.: 20641

SPR-EKN

De øvrige anførte forhold fra Registreringsudvalget

Med hensyn til de fejl, som er angivet i den påklagede afgørelse, men ikke er kommenteret af nævnet ovenfor, finder nævnet, at en stillingtagen ikke nu er mulig, enten fordi det forudsætter afhøring af vidner under ansvar eller en besigtigelse af huset, eller at der ikke er tilvejebragt sikre oplysninger om hvilke ændringer, der er foretaget siden udarbejdelse af det første energimærke. Disse fejl indgår derfor ikke i nævnets afgørelse.

Side 22 af 23

Konklusion vedrørende fejlene

Med hensyn til de fejl som er behandlet ovenfor, finder nævnet ud fra en samlet vurdering, at energimærket er behæftet med fejl, og at disse fejl skyldes manglende omhu fra energikonsulentens side.

Nævnet finder herefter ikke, at disse fejl i sig selv kan medføre, at energikonsulenten tildes en advarsel. Nævnet finder, at den skærpede kontrol med Energikonsulentens fremtidige energimærker, som Registreringsudvalget har besluttet, er en passende reaktion.

Energiklagenævnets afgørelse

Afgørelse af 2. april 2004 fra Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme ændres fra tildeling af advarsel til registrering af fejl.

Afgørelsen ophæves med hensyn til pålægget om at betale for udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent.

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 Energiklagenævnets møde den 26. maj 2005.

Afgørelsen er sendt til klagerens advokat og Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme.

Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside i anonymiseret form.

P. N. V.

Christen Boye Jacobsen
Nævnshoved

30. maj 2005

J.nr.: 521-27
Eksp.nr.: 20641
SPR-EKN

Side 23 af 23

/ Søren Præstholm
Fuldmægtig