

AFGØRELSE

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

KLAGE FRA [navn udeladt] over
AFGØRELSE FRA Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme af 7. april 2004
OM fejl i energimærke [udeladt] samt pålæg om at afholde udgifter til en anden energikonsulents udarbejdelse af et nyt energimærke

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

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. Søren Stjernqvist

**NÆVNETS
AFGØRELSE** Afgørelsen stadfæstes med hensyn til, at energimærket er behæftet med væsentlige fejl, og at konsulenten har handlet forsømmeligt. Med hensyn til pålægget om at betale for udarbejdelse ved en anden konsulent ophæves afgørelsen.

Sagen er indbragt for Energiklagenævnet ved brev af 10. maj 2004 fra energikonsulent [navn udeladt] som en klage over en afgørelse truffet af Registreringsudvalget den 7. april 2004. Ved afgørelsen noterede Sekretariatet for Energimærkning [navn udeladt] for at have udarbejdet et energimærke med en væsentlig fejl, og pålagde ham at afholde udgifter til, at Registreringsudvalget kunne lade en anden energikonsulent udarbejde et nyt energimærke.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 26. maj 2005.

Klageren har ved breve af 28. maj 2003 og 16. august 2004 klaget over to andre afgørelser fra Registreringsudvalget, hvorved dette hhv. registrerede konsulenten for en væsentlig fejl og inddrog konsulentens godkendelse. Førstnævnte afgjorde nævnet den 6. december 2004 (j.nr. 521-14), og sidstnævnte er afgjort d.d. (j.nr. 521-38), som har været sambehandlet af nævnet med nærværende sag.

Den påklagede afgørelse

Fra afgørelse af 7. april 2004 fra Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme (herefter Registreringsudvalget) citeres:

”Vedr. Afgørelse af klage over energimærke [udeladt]”

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har den 19. marts 2004, truffet afgørelse i ovennævnte sag.

Sagens faktiske omstændigheder:

Hændelse	Tekst
Energimærke	[udeladt] af 28.02.2002 Opført 1981, 225 m ² heraf 92 m ² udnyttet tagetage
Klager	Køber af ejendommens advokat
Klagen	<ol style="list-style-type: none"> 1 Energimærket oplyser at varmeanlægget er effektivt, og at der ikke kan foreslås forbedringer. Der klages over at varmeanlægget ikke kan bringe temperaturen op over 14 grader. 2 Klager anmoder om, at der bliver udarbejdet en rapport, der viser hvilke supplerende varmekilder der skal investeres i, for at bygningen kan opvarmes.
Fejl registreret af udvalget	<ol style="list-style-type: none"> 1 Energikonsulenten har opgivet solvarmeanlægget til at være både hovedopvarmningen og har også opgivet solvarme som værende supplerende varme. Energikonsulenten har således ikke angivet at elvarme/elvarmepaneller indgår i opvarmningen af bygningen. Energikonsulenten har ikke oplyst hvordan solvarmen skulle kunne opvarme huset, eller hvilken supplerende varmeforsyning der er tale om. Det er udvalgets opfattelse, at bygningen skulle være registreret som elopvarmet, ved hjælp af elradiatorer.

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 2 af 16

	<p>2 Energikonsulenten har beregnet at bruttoenergiforbruget til opvarmning og varmt vand er 32.200 kWh/år. Heraf har energikonsulenten beregnet at et 15 m² stort solvarmeanlæg leverede de ca. 24.500 kWh/år. Energikonsulenten har beregnet at solvarmeanlægget dækker 2/3 af varme- og varmtvandsbehovet. I henhold til Håndbog for Energikonsulenter, kapitel 4.1.2, afsnittet "supplerende tilskud fra vedvarende energi/solvarme", tabellerne 4.1.2-7, 4.1.2-8 og figur 4.1.2-1, kan solvarmeanlæg kun indregnes som reduktion af nettoenergi- behovet til opvarmning af varmt vand. Nettoenergi- behovet til opvarmning af varmt vand er maks. 2.500 kWh/år, og solvarmen kan heraf dække ca. 2.000 kWh/år. Det resulterende forbrug er således 30.200 kWh/år til opvarmning og varmt vand, og ikke 7.580 kWh/år som angivet i energimærket.</p>
--	---

2. juni 2005
J.nr.: 521-28
Eksp.nr.: 18253
SPR-EKN

Side 3 af 16

Fejl % i energimærket	Ca. 300 %
Fejl % i alt	Som energimærke
Fejltype	Væsentlig fejl
Nyt energimærke	Ja - udarbejdes af ny konsulent.

registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse:

Registreringsudvalget har i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30, stk. 1, afgjort, at der er en væsentlig fejl i energimærket med hensyn til:

1. registrering af varmeanlæg, jf. Håndbog for Energikonsulenter, afsnit 3.4.1., pkt. 7 og 8.
2. beregning af varmeforbruget, idet beregning af tilskud fra solvarmeanlæg ikke følger reglerne i Håndbog for Energikonsulenter, kapitel 4.1.2, afsnittet "supplerende tilskud fra vedvarende energi/solvarme", tabellerne 4.1.2-7, 4.1.2-8 og figur 4.1.2-1.

Registreringsudvalget har i henhold til ovennævnte bekendtgørelses § 30, stk. 2, afgjort, at der skal udarbejdes et nyt energimærke af en ny konsulent.

Registreringsudvalget har i henhold til Håndbog for Energikonsulenter, afsnit 2.6.3, afgjort, at indklagede energikonsulent [navn udeladt] afholder udgifter til det nye energimærke.

[.....]"

Det fremgår af sagens akter, at sagen var rejst i anledning af en klage fra ejendommens nuværende ejer. Denne anførte, at varmeanlægget slet ikke er tilstrækkeligt til at opvarme ejendommen, og at gulvvarmen ikke virker. Det fremgik af klagen, at solvarmeanlægget var installeret i 2001 af Aidt Miljø A/S. Ejendommens nuværende ejer oplyste, at en konsulent fra Aidt Miljø A/S under et eftersyn oplyste, at solvarmen alene er et supplement i sommerhalvåret, og at det overhovedet ikke kan levere gulvvarme om vinteren.

Klagen til Energiklagenævnet

Fra klagen af 10. maj 2004 fra energikonsulent [navn udeladt] citeres:

"Vedr. afgørelse af klage over energimærke [udeladt].

Jeg ønsker hermed at klage over Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendommers afgørelse vedr. ovennævnte sag.

Som jeg tidligere har angivet i svar til Sekretariatet, er dette hus opbygget til at blive opvarmet af solvarme og der har aldrig været andet ud over brændeovn, som jeg har angivet under "Energikonsulentens bemærkninger til nuværende ejers oplyste energiforbrug/udgifter" samt på bilag A. Solvarme er ikke en supplerende varmekilde og ejendommen kan derfor ikke beregnes i energimærkeprogrammet som et el-opvarmet hus med solvarme som supplerende varmekilde, som Registreringsudvalget angiver. Da solvarmeanlægget i sig selv ikke altid kan levere tilstrækkelig varme, må der naturligvis ske en opvarmning ved hjælp af den elpatron der er i solvarmebeholderen. Desuden er der gulvvarme, der er med til at virke som et varmelager, der medvirker til at anlægget kan udnytte en større del af den indkomne solvarmeenergi. Derfor er jeg også kommet frem til, at der er et el-forbrug, som jeg har beregnet til 7580 kWh/år. Sammen med forbruget til almindelig el har jeg beregnet elforbrug, der er ca. 5000 kr./år større end sælger har haft ifølge årsopgørelsen eller ca. 42 % større el-forbrug.

I brev af 20. oktober 2003 er hr. Uffe Groes, Sekretariatet for Energimærkning indstillet på at et solvarmeanlæg af denne størrelse også kan give et bidrag til opvarmningen af huset. Dette har Registreringsudvalget dog fuldstændig tilsidesat, og påstår derimod i deres afgørelse, at selv et så stort solvarmeanlæg kun kan bidrage til at formindske forbruget til opvarmning af varmt brugsvand i sommerhalvåret ved at henvise til kapitler, tabeller og figurer der ikke kan bruges til beregning af dette hus' varmeforbrug, da det som sagt er opbygget til at skulle opvarme vha. solvarme.

Desuden verserer der, som Sekretariatet er blevet gjort bekendt med den 24. november 2003, en retssag vedr. ovennævnte. Her

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 4 af 16

vil der sandsynligvis blive udarbejdet et nyt energimærke. Så derfor har jeg foreslået, at denne sag afventer retssagens afgørelse, før der gøres yderligere i denne sag. Dette har jeg dog aldrig fået svar på. I stedet er sagen sendt til Registreringsudvalget til afgørelse.

[.....]"

Energimærket

Energimærke [udeladt] vedrører en ejendom opført i 1981 på 225 m², heraf 92 m² udnyttet tagetage. Det er forudsat, at husstanden består af 3-4 personer. Fra mærkets konklusion citeres:

"Husets varmeisolering er god, og der kan derfor ikke foreslås rentable investeringer. Varmeanlægget er effektivt, og der kan derfor ikke foreslås forbedringer. De elforbrugende installation i køkken og bryggers er økonomiske i drift. De vandforbrugende installationer i badeværelse og køkken er økonomiske i drift."

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 5 af 16

Fra mærkets afsnit om varme citeres:

”

Hovedopvarmning – kedel, brændere, varmeveksler m.v.	Art, isolering, tilstand og alder	Bør forbedres
Elvarme	Solvarmeanlæg	[ingen afkrydsning]

Supplerende varmekilder, er ikke medregnet i det beregnede varmeforbrug	Art og årgang	Bør forbedres
Solvarme	Solvarmeanlæg	[ingen afkrydsning]

[.....]

Radiatorventiler	Type	Bør Forbedres
Termostatventiler	Termostatventiler på alle radiatorer	[ingen afkrydsning]

”

Fra mærkets afsnit med energikonsulentens bemærkninger citeres:

”Solvarme

Ved beregning af det årlige energiforbrug til opvarmning og varmt brugsvand er regnet med en effektfaktor på 4 som årsmiddel, dels fordi solvarmeanlægget er nyt og fordi ejendommens solfangere er på 15 m². (energimærkeprogrammet kan højst regne med 10 kvm solfangerareal)”

Mens klagen verserede for Registreringsudvalget fremsendte energikonsulent den 10. november 2003 et udkast til et revideret energimærke for ejendommen, hvor effektfaktoren var ændret fra 4 til 1,2 efter aftale med Sekretariatet for Energimærkning. Energikonsulent bemærkede i fremsendelsesbrevet, at han fortsat var af den opfattelse at solvarmeanlægget kan tilføre op til 75 % af varme, og ikke kun 16 %, som faktor 1,2 er udtryk for.

Energikonsulenten trak imidlertid det nye mærke tilbage ved brev af 24. november 2003, med henvisning til, at et ændret energimærke ville stille ham svagere i den verserende retssag.

Registreringsudvalgets bemærkninger til Energiklagenævnet

Fra Registreringsudvalgets brev af 28. oktober 2004 citeres:

”[.....]

Sekretariatet for Energimærkning har modtaget Energiklagenævnets brev af 27. maj 2004 angående [navn udeladt] klage over Registreringsudvalgets afgørelse af 7. april 2004 vedrørende klage over energimærke [udeladt].

Sekretariatet for Energimærkning har ligeledes modtaget Energiklagenævnets breve af 12. august og 7. oktober 2004, der bragte brevet af 27. maj 2004 i erindring.

Hermed følger Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers kommentarer til [navn udeladt] klage af 10. maj 2004.

[.....]

Uanset ovenfor anførte kommentarer, vil Registreringsudvalget alligevel kommentere klagen af 10. maj 2004, samt Energiklagenævnets spørgsmål i brevet af 27. maj 2004.

[Navn udeladt] har anført følgende forhold i sin klage af 10. maj 2004:

1. Huset er opbygget til at blive opvarmet af solvarme og der har aldrig været andet ud over brændeovn, som angivet under "Energikonsulentens bemærkninger til nuværende ejers oplyste energiforbrug/udgifter" samt på bilag A.
2. Solvarme er ikke en supplerende varmekilde og ejendommen kan derfor ikke beregnes i energimærkeprogrammet som et el-opvarmet hus med solvarme som supplerende varmekilde som Registreringsudvalget angiver.
3. Da solvarmeanlægget i sig selv ikke altid kan levere tilstrækkelig varme, må der naturligvis ske en opvarmning ved hjælp af el via den el-patron der er i solvarmebeholderen. Desuden er der gulvvarme, der er med til at virke som et varmelager, der medvirker til at anlægget kan udnytte en større del af den indkomne solvarmeenergi.

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 6 af 16

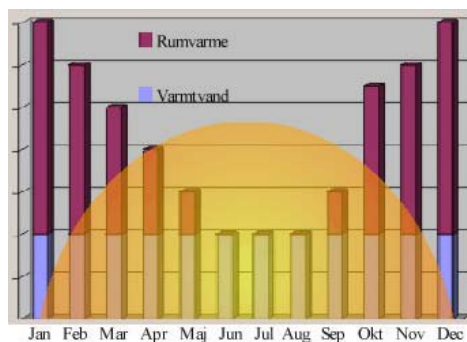
4. Energikonsulenten er på den baggrund kommet frem til, at el-forbruget er beregnet til 7580 kWh/år. Med forbrug af almindelig el, giver det et beregnet el-forbrug, der er ca. 5000 kr./år større end sælger har haft ifølge årsopgørelsen. Dette svarer til et 42 % større el-forbrug.
5. Sekretariatet for Energimærkning har i brev af 20. oktober 2003 oplyst, at et solvarmeanlæg af den omhandlede størrelse, kan give et bidrag til opvarmning af huset. Dette argument har Registreringsudvalget tilsidesat og sagt at solvarmeanlæg kun kan formindske forbruget af varme til opvarmning af varmt vand i sommerhalvåret. De i Registreringsudvalgets afgørelse omtalte henvisninger kan ikke bruges til det pågældende hus, da det er bygget til at skulle opvarmes ved hjælp af solvarme.
6. Der verserer en retssag vedrørende energimærket. Energikonsulenten har gjort opmærksom på dette, men har ikke fået svar herpå. I stedet er sagen sendt til afgørelse i Registreringsudvalget.

2. juni 2005
J.nr.: 521-28
Eksp.nr.: 18253
SPR-EKN

Side 7 af 16

Ad 1:

I nedenfor angivne diagram, ses forholdet mellem forbrug og solindfald, ved anvendelse af solvarmeanlæg. Diagrammet stammer fra hjemmesiden www.batec.dk og viser solindstråling i forhold til varmekonsum i et standardvarmekonsum.



Som det fremgår af diagrammet, kan solvarmeanlæg dække 60-70% af opvarmningsbehovet til opvarmning af varmt vand og afhængig af anlægstype opvarmning af en bygning i overgangsperioden mellem forår/efterår og vinter under optimale forhold. Et solvarmeanlæg på 15 m² kan ikke dække 75% af energibehovet til opvarmning og varmt vand og energikonsulenten har ikke oplyst hvilke beregningsmetoder der ligger til grund for skønnet om, at solvarmeanlægget har denne dækningsgrad. Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at solvarmen alene dækker energiforbrug til opvarmning af varmt vand, da energikonsulenten ikke har dokumenteret at der er kobling mellem solvarmeanlægget og gulvvarmesystemet.

Ifølge energimærket er det oplyst at der både er natsænkning og termostatventiler på alle radiatorer. Dette betyder at der er radiatorer. Det er derfor Registreringsudvalgets opfattelse, at der refereres til el-radiatorer og at huset tillige må være el-opvarmet.

Brændeovn er ikke angivet som varmekilde i energimærket, hverken som hovedopvarmning eller som supplerende varmekilde. Der

er i bilag A et notat om, at der ikke er taget hensyn til brændeovnen i varmeudgiften.

Ad 2:

Solvarme er både angivet som hovedopvarmning og som supplerende varmekilde. Samtidig har energikonsulenten i sit brev til Sekretariatet for Energimærkning af 4. februar 2004 angivet, at solvarmen dækker 75% af varmebehovet og resten dækkes af el. Energiforsyningen har ikke angivet hvordan denne el anvendes (elpatron/elpaneler), men det må forventes at energikonsulenten mente elpaneler da det er angivet, at der er termostatventiler på alle elpaneler.

Af Håndbog for Energiforsyningens kapitel 4.1.3 "Bruttoenergiebehov og -forbrug" "Flere opvarmningskilder" fremgår det at: "Forbrug, udgifter og energimærke mm skal beregnes på baggrund af hovedenergiforsyningen, eksempelvis oliefyr".

Et solvarmeanlæg på 15 m² kan ikke dække hovedenergiforsyningen til opvarmning og varmt vand, hvorfor hovedenergiforsyningen er el.

Ad 3:

Ifølge energimærkets felt "Supplerende varmekilder, er ikke medregnet i det beregnede varmeforbrug" er supplerende varmekilde solvarme og ikke el. (Energiforsyningens side 3)

Gulvet virker ikke som varmelager, med mindre energikonsulenten ligger inde med nye oplysninger. Det er den 300 liter store varmtvandsbeholder der er varmelager, hvis den fungerer.

Ad 4:

Energimærket beregnes ud fra forudsætningerne i Håndbog for energikonsulenter, uafhængig af brugervaner. Sælgers forbrug er derfor ikke afgørende for om energimærkets beregnede forbrug er rigtigt.

Ad 5:

Et solvarmeanlæg kan bidrage til opvarmningen i varmesæsonens yderområder forår og efterår. Dette forudsætter at varmeanlægget er indrettet hertil. Energiforsyningen har ikke kunnet oplyse hvordan varmeanlægget er opbygget, eller hvordan han kunne indregne, at solvarmeanlægget kunne opvarme bygningen delvist. Registreringsudvalget har derfor taget udgangspunkt i, at reglerne for supplerende varme til opvarmning af varmt vand skulle anvendes i henhold til Håndbog for Energiforsyningens kapitel 4.1.2, tabel 4.1.2-7, tabel 4.1.2-8 og figur 4.1.2-1.

Ad 6:

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 8 af 16

I [navn udeladt] brev af 24. november 2003, sagens bilag 10, meddeles det at der er indledt en retssag omkring energimærket. I brevet foreslår [navn udeladt], at sagen sættes i bero indtil retssagen er afgjort.

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at udvalget ikke havde mulighed for at sætte sagen i bero, udelukkende fordi energikonsulenten meddelte, at der var indledt en retssag om energimærket.

Sekretariatet for Energimærkning har i e-mail af 23. februar 2004, sagens bilag S 14, meddelt [navn udeladt], at sagen ville blive indstillet til afgørelse i Registreringsudvalget på baggrund af de oplysninger Sekretariatet havde i hænde, samt at [navn udeladt] ville høre nærmere, når udvalget havde truffet en afgørelse.

Det Registreringsudvalgets opfattelse, at det forhold, at der verserer en retssag om energimærket, ikke har givet udvalget grund til at sætte sagen i bero, idet den målestok domstolene bruger for at vurdere om konsulenten har begået en erstatningspådragende fejl, ikke den samme som Registreringsudvalget anvender ved vurdering af om et energimærke er korrekt. Det tjente derfor ikke noget formål at afvente dom i sagen. Udvalget har derfor truffet afgørelse i klagesagen, uanset at der var indledt en retssag om energimærket.

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 9 af 16

Supplerende sagsfremstilling

Fra energikonsulents advokats brev af 12. januar 2005 citeres:

”[.....]

Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme har ved skrivelse af 28. oktober 2004 kommenteret min klient, energikonsulent [navn udeladt] klage over Registreringsudvalgets afgørelse af 7. april 2004.

[.....]

Afgørelsens materielle indhold

Registreringsudvalget har anført sine bemærkninger i seks punkter. I stedet for at følge disse seks punkter slavisk, vil jeg i det følgende redegøre for de hovedspørgsmål, som jeg finder afgørende for sagen, og som naturligvis har en vis overlapning med de seks punkter, som Registreringsudvalget gennemgår.

Solvarme – hovedopvarmingskilde eller supplerende varmekilde

Energikonsulenten har under den samlede vurdering af ejendommens energimæssige tilstand anført følgende: ”Opvarmningsform: Solvarme 15 m², ELRO.”

På energimærkets side 3 vedr. varme er under hovedopvarmning anført *elvarme* og under art *solvarmeanlæg*. Under supplerende varmekilde er anført *solvarme* og under art og årgang *solvarmeanlæg*.

På energimærkets side 4 er det vedrørende brændeovn anført, at *"udgiften til varme og opvarmning af brugsvand alene er beregnet på grundlag af el – solvarme uden hensyntagen til brændeovn."* Videre er anført: *"Ved beregning af det årlige energiforbrug til opvarmning og varmt brugsvand er regnet med en effektfaktor på 4 som årsmiddel, dels fordi solvarmeanlægget er nyt, og dels fordi ejendommens solfanger er på 15 m² (energimærkeprogrammet kan højst regne med 10 m²)."*

Solvarmeanlægget tilfører ejendommen varme via gulvvarmeanlægget under ejendommens betongulv. Det fastholdes, at betongulvet i sig selv kan virke som et varmelager, således at anlægget kan udnytte en større del af den indkomne solvarmeenergi.

Energimærket skal læses således, at hovedenergikilden er solvarme, idet ejendommen med det 15 m² store solvarmeanlæg er konstrueret således, at solvarmeanlægget er tiltænkt som hovedopvarmningskilde.

Supplerende opvarmningskilde er elvarme via elpatronen i solvarmeanlægget, der tilfører elvarme til ejendommens elpaneler.

Yderligere supplerende varmekilde er den i energimærkets side 4 nævnte brændeovn. Opvarmning ved brændeovn er dog ikke medtaget i beregningerne for netop at understrege, at dette er en supplerende varmekilde.

I energimærket er der under nuværende ejers oplyste energiforbrug anført, at hovedopvarmningen er elvarme med en årlig udgift på kr. 11.612,00. Dette kan have givet anledning til misforståelse, idet det angivne beløb udgør ejerens årlige el-udgift, herunder både elvarme og el til elektriske apparater.

Energikonsulent har beregnet den årlige varmeudgift til kr. 9.246,00 og den årlige udgift til elektriske apparater til kr. 7.186,00, og har dermed i modsætning til den tidligere ejer opdelt udgifterne til henholdsvis varme og andet elforbrug. Samlet overstiger disse udgifter den tidligere ejers udgifter, og der er således i energikonsulentens skøn over udgifter taget højde for eventuelt højere forbrug end tidligere.

Registreringsudvalget har under *ad 2* anført, at et solvarmeanlæg på 15 m² ikke kan dække hovedenergiforsyningen til opvarmning og varmt vand, hvorfor hovedenergiforsyningen må være el. Min klient stiller sig uforstående over for denne konklusion, der ikke synes at være dokumenteret.

Det afgørende problem i denne sag synes at være, at hverken Håndbog for Energikonsulenter eller standardskemaet til energimærke til små ejendomme giver vejledning om, hvorledes en energikonsulent skal forholde sig til en ejendom, der er konstrueret, således at den primære varmekilde er solvarme.

Som det fremgår af tegninger over ejendommen, er denne konstrueret således, at taget når næsten ned til jorden, således at der er plads til et stort solvarmeanlæg på taget.

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 10 af 16

Efter det oplyste har der tidligere på ejendommen været opsat en vindmølle, ligesom ejendommens tidligere solvarmeanlæg og tidligere vandbeholder var endnu større.

Til dokumentation for, at ejendommen er af eksperimentel karakter, fremsendes kopi af syns- og skønstemaer og besvarelserne heraf, som er fremkommet under retssagen mellem køber og sælger og energikonsulenten.

Skønsmæssige beregninger

På grund af ejendommens eksperimenterende karakter er varme- og elforbrug beregnet skønsmæssigt, men selvsagt ud fra energikonsulentens bedste professionelle overbevisning. Sammenholdt med oplysninger om ejerens tidligere elforbrug forekommer dette skøn både rimeligt og realistisk.

Det er korrekt som anført, at den tidligere ejers forbrug ikke er afgørende for, om energimærkets beregnede forbrug er korrekt. Den tidligere ejers forbrug vil dog være vejledende både for energikonsulenten og for købere af ejendommen, når der skal skønnes over det fremtidige forbrug.

Registreringsudvalget har ikke godtgjort, at oplysningerne i energimærket er faktisk forkerte. Det er alene den skønsmæssige beregning af varmforsyning fra henholdsvis solvarme og elvarme, som giver anledning til kritik. Netop henset til ejendommen og energiforsyningens karakter – alternativ energi – er sådanne skønsmæssige afvigelser ikke ensbetydende med, at energimærket er fejlagtigt.

Opbygning af solvarmeanlægget

Registreringsudvalget har under *ad 5* anført, at energikonsulenten ikke har kunnet oplyse, hvordan varmeanlægget er opbygget, eller hvordan han kunne indregne, at solvarmeanlægget kunne opvarme bygningen delvist. Hertil skal det bemærkes, at der ikke ved udformningen af energimærker er lagt op til en detaljeret beskrivelse af en ejendoms varmeanlæg. Det er tilstrækkeligt at anføre hoved- og supplerende varmekilder, således som energikonsulenten har gjort det. Idet ejendommen er konstrueret til at blive opvarmet med solvarmeanlæg, har der ikke været anledning til at udføre nærmere beregninger men blot at konstatere, at ejendommen opvarmes ved solvarme. Det ligger uden for energikonsulentens opgave at dokumentere opbygningen af solvarmeanlægget, herunder ved fremlæggelse af f.eks. tekniske tegninger over anlægget.

Registreringsudvalgets henvisning til Håndbog for Energikonsulenter kap. 4.1.2 er omvendt ikke dokumentation for, at Registreringsudvalgets synspunkter er korrekte, idet Håndbog for Energikonsulenter som nævnt ikke tager højde for ejendomme med solvarme som hovedopvarmingskilde.

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 11 af 16

Retssag

Energikonsulenten har været villig til at drøfte en ændring af energimærke [udeladt], men har på grund af den verserende retssag været afskåret herfra. Han har således været bekymret for, hvorvidt ændring af energimærket ville have en negativ indvirkning på retssagens udfald for energikonsulentens vedkommende. Derfor ville det være hensigtsmæssigt at afvente retssagens udfald.”

Det fremgår af sagen, at Registreringsudvalget den 5. maj 2004 blev orienteret om, at den nuværende ejer af den ejendom energimærket vedrører ikke ønsker at få foretaget en fornyet energimærkning af ejendommen.

Retsgrundlag

Fra bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger citeres:

”§ 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.

[.....]”

Fra Håndbog for Energikonsulenter citeres fra kapitel 2, Regler og administration citeres:

”2.6 Administrative bestemmelser

[.....]

2.6.3 Klagesagsbehandling

[.....]

Hvis en klagesag kræver besigtigelse af den pågældende bygning, kan foretages fornyet Energimærkning på Registreringsudvalgets foranledning. Såfremt klagen viser sig berettiget, kan Registreringsudvalget kræve omkostningerne hertil betalt af den indklagede konsulent.

[.....]”

Fra Håndbog for Energikonsulenter citeres fra kapitel 3, Retningslinjer for bygningsgennemgang:

”3.4 Registreringen – niveau og omfang

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 12 af 16

[.....]

Pkt. 7: Varmeproducerende anlæg vedr. hovedopvarmning

[.....]

7.6 Elvarme-anlæg

[.....]

7.10 Produktion af varmt brugsvand

7.11 Supplerende varmekilder, der medregnes i varmeforbruget:

- El-vandvarmer til sommerdrift
- El-patron til kedel for sommerdrift
- Solvarme til varmt brugsvand
- Solvarme som supplement til varme og varmt brugsvand

[.....]

Under dette punkt skal konsulenten registrere og vurdere bygningers varmeproducerende anlæg, fx vurdere om brænder/kedel fungerer optimalt, eller om en renovering/tætning/isolering eller udskiftning vil være optimal.

[.....]”

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 13 af 16

Energiklagenævnets bemærkninger

Sagen drejer sig om hvorvidt energikonsulenten har udført et energimærke med en væsentlig fejl med hensyn til registrering af varmeanlægget og med hensyn til beregning af varmeforbruget, samt om energikonsulenten skal afholde udgifter til udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent.

Fejl i registrering af varmeanlægget og fejl i beregning af varmeforbruget

Der fremgår ikke af energimærket andre oplysninger om solvarmeanlægget end dem, der er gengivet i afgørelsens afsnit om energimærket. Der foreligger således ikke oplysninger om fabrikat, tilstand, alder eller ydelse på anlægget. Det fremgår alene at det er ”nyt”.

Nævnet bemærker, at det både efter Håndbog for Energikonsulenter og de almindelige normer for professionel adfærd er konsulentens opgave at vurdere, om oplysninger om, husets varmeforsyning giver anledning til undersøgelser, beregninger eller forbehold.

Det forhold, at ejendommen er konstrueret til at blive opvarmet med solvarmeanlæg, fritager ikke konsulenten for at foretage en sådan vurdering.

Nævnet har ikke kendskab til solvarmeteknologier, der i et dansk klima vil være i stand til at forsyne et hus med energi til varmt vand og opvarmning i et omfang som angivet i energimærket.

Det forhold at bygningen, som anført af energikonsulenten, er af eksperimentel karakter, og at der ikke foreligger oplysninger om solvarmeanlæggets ydeevne under forskellige monteringsforhold, burde skærpe konsulentens opmærksomhed.

Det fremgår af sagen, at Registreringsudvalget har efterspurgt oplysninger fra energikonsulenten om baggrunden for dennes vurdering af solvarmeanlæggets ydeevne. Konsulenten har hertil svaret, at energimærker ikke skal indeholde en detaljeret beskrivelse af ejendommens varmeanlæg. Konsulenten finder, at energimærkets angivelse er tilstrækkelig. Konsulenten har videre anført, at idet ejendommen er konstrueret til at blive opvarmet med solvarmeanlæg, har der ikke været anledning til at foretage beregninger. Nævnet finder, at dette tyder på en manglende seriøs og professionel behandling af denne sag.

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 14 af 16

Konsulenten har heller ikke ved sagens behandling i Registreringsudvalget og Energiklagenævnet godtgjort, at skønnet over anlæggets ydeevne var rimeligt fagligt funderet.

Nævnet er således enig med Registreringsudvalget i, at solvarme ikke er husets hovedopvarmning, og at beskrivelsen af husets varmeanlæg og dokumentationen heraf er særdeles utilstrækkelig.

Sammenfatning vedr. fejl i energimærket.

Nævnet tiltræder at energimærke [udeladt] er behæftet med væsentlige fejl, derved, at det ikke indeholder oplysninger om fabrikat, tilstand, alder eller ydelse på anlægget, og at konsulenten ikke i energimærket eller ved den efterfølgende behandling af sagen har godtgjort, at skønnet over anlæggets ydeevne var rimeligt fagligt funderet. Nævnet finder derfor, at energikonsulenten har handlet forsømmeligt ved udarbejdelse af energimærket.

Udgifter til udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent.

Ved afgørelsen pålagde Registreringsudvalget konsulenten at afholde udgifter til et nyt energimærke udarbejdet af en anden konsulent. Udvalget henviste til Håndbog for Energikonsulenter, afsnit 2.6.3, hvorefter udvalget kan kræve omkostninger til udarbejdelse af et nyt energimærke ved en anden konsulent betalt af den konsulent der har udført et fejlbehæftet energimærke.

Registreringsudvalgets sanktionsmuligheder er opregnet i § 30, stk. 2 og 3, i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger. Udvalget kan pålægge konsulenten at berigtige fejl og mangler i et energimærke eller andre ydelser, og udvalget kan bestemme, at en anden konsulent skal udarbejde et nyt energimærke.

Det fremgår ikke af bestemmelsen, at konsulenten kan pålægges at betale omkostninger til udarbejdelse af et nyt energimærke.

Pålægget om at betale for udarbejdelse af et energimærke ved en anden konsulent er en pønalt sanktion, som kræver en klar hjemmel eller en dom.

Nævnet har i en afgørelse af 6. december 2004 (j.nr. 521-20) fundet, at Håndbog for Energikonsulenter vedrørende energimærkning af små ejendomme må anses som en vejledning.

Nævnet konstaterer, at der ikke er hjemmel i loven eller i medfør heraf udstedte bestemmelse til at pålægge en konsulent at betale for udarbejdelse af et energimærke ved en anden konsulent. En vejledning ikke kan være hjemmel for pønale sanktioner.

Det bemærkes videre, at hverken Registreringsudvalget eller Energiklagenævnet har hjemmel til at pålægge energikonsulenten at tilbagebetale betalingen for udførelse af det fejlbehæftede energimærke. Dette henhører under domstolene.

Det fremhæves, at nævnet herved alene forholder sig til det retlige grundlag for Registreringsudvalgets afgørelse, og ikke til om det retlige grundlag er hensigtsmæssigt. Nævnet har heller ikke herved taget stilling til, om energikonsulenten på andet grundlag ved domstolene kan tilpligtes helt eller delvis at tilbagebetale betalingen for det fejlbehæftede energimærke til rekvirenten, eller godtgøre den nuværende ejers udgifter til udarbejdelse af et retvisende energimærke.

Henset til de sanktionsmuligheder som loven og tilhørende bekendtgørelser giver mulighed for, finder nævnet, at energikonsulenten burde udarbejde et nyt energimærke. Da den nuværende ejer imidlertid har tilkendegivet, at dette ikke ønskes, findes denne sanktion ikke hensigtsmæssig.

Energiklagenævnets afgørelse

Afgørelse fra Registreringsudvalget for Energimærkning af små ejendomme af 7. april 2004 stadfæstes med hensyn til, at energimærket er behæftet med væsentlige fejl, og at konsulenten har handlet forsømmeligt. Med hensyn til pålægget om at betale for udarbejdelse ved en anden konsulent ophæves afgørelsen.

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

2. juni 2005

J.nr.: 521-28

Eksp.nr.: 18253

SPR-EKN

Side 15 af 16

nr. 450 af 31. maj 2000 om fremme af besparelser i energiforbruget, og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Afgørelsen er sendt til klagers advokat, [navn udeladt], Advokat [navn udeladt], og til Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme, Vandflyverhangaren; Margretheholmsvej 2; 1432 København K.

Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside i anonymiseret form.

P. N. V.

Christen Boye Jacobsen
Nævnensformand

2. juni 2005
J.nr.: 521-28
Eksp.nr.: 18253
SPR-EKN

Side 16 af 16

/ Søren Præstholt
Fuldmægtig