

AFGØRELSE
(Energimærkning)

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], [udeladt], over
AFGØRELSE FRA Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 7. maj 2004, meddelt ved brev af 25. maj 2004
OM Fejl ved energimærke

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

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

NÆVNETS Den påklagede afgørelse ophæves
AFGØRELSE

Ved brev af 7. juni 2004 har Klager klaget til Energiklagenævnet over den afgørelse, som Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme traf den 7. maj 2004, og som udvalget meddelte klageren ved brev af 25. maj 2004. 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.

Den påklagede afgørelse

Fra den påklagede afgørelse citeres:

"Vedr. Afgørelse af klage over energimærke [UDELADT], Grønhøjgade 18, 6600 Vejen

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har den 7. maj 2004 truffet afgørelse i ovennævnte sag.

Sagsfremstilling:

Energimærke	[UDELADT], udarbejdet 11/7/00, opført 1927, opvarmet areal ca. 160 m ² og 33 m ² udnyttet tagetage.
Klager	Køber af ejendommen.
Klagen	Energimærket angiver at ydermuren og tilbygningens mur er 30 cm hulmur med isole-

	ring. Muren i tilbygningen er massiv.
Konsulentens bemærkninger	Det fremgår af konsulentens noter, at både hovedbygning og tilbygning er med 30 cm hulmur med pudsede facader. Tilbygningen fra 1985 opfylder ikke kravene til Bygningsreglementet af 1982, hvis det er i letbeton. Konsulenten har derfor skønnet at det var med hulmur. Ejeroplysningsskema indeholdt ikke oplysninger om ydervæggen. Sælger oplyste ved besigtigelsen, at han ikke ønskede destruktive indgreb. Der var ikke tegningsmateriale. Sælgers varmemeforbrug indikerede, at der var tale om en velisoleret ejendom.
Fejl registreret af udvalget	Sekretariatet har den 26. februar 2004 besøgt ejendommen. Det fremgår af byggetilladelsen, at tilbygningen er fra 1972. Der er desuden en udestue fra 1985. Ved besigtigelsen blev ydervæggen i tilbygningen målt til 23 cm og bestod af puds, 20 cm leca-blokke og puds. En vægtykkelse på 23 cm umuliggør, at der kan være hulmur, idet hver mursten er 11 cm bred. Energikonsulenten burde derfor have konkluderet at ydervæggen i tilbygningen var massiv.
Fejl % i energimærke	Ikke beregnet
Fejltype	Væsentlig fejl
Nyt energimærke	Ja, konsulenten skal selv udarbejde nyt energimærke.
Sanktion	Advarsel

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

Side 2 af 9

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 registrering af ydermuren i den omhandlede tilbygning, jf. ovennævnte fremstilling.

Registreringsudvalget har i henhold til ovennævnte bekendtgørelses § 30, stk. 2, afgjort, at du skal udarbejde et nyt korrekt udvisende energimærke.

Registreringsudvalget har i henhold til ovennævnte bekendtgørelses § 29, stk. 3, nr. 2, besluttet, at du tildeles en advarsel. Registreringsudvalgets advarsel betyder, at yderligere fejl i dine energimærker kan medføre inddragelse af din godkendelse som energikonsulent.

Du bedes senest den 10. juni 2004 fremsende et nyt korrekt energimærke til godkendelse i Sekretariatet for Energimærkning. Når Sekretariatet har godkendt energimærket, kan det fremsendes til klager.

Klagevejledning:

Registreringsudvalgets afgørelse af at der er en væsentlig fejl i energimærket samt af at du skal udarbejde et nyt energimærke,

kan inden fire uger fra modtagelsen af denne skrivelse påklages til Energiklagenævnet [...].

Registreringsudvalgets beslutning om at du tildeles en advarsel, kan påklages til Energistyrelsen [...]"

Klagen til Energiklagenævnet

Af klagen af 7. juni 2004 fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet i forbindelse med energimærket, er af klager indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn vedr. samme problematik omkring hulmur/massiv mur i ejendommens tilbygning. Der blev i forbindelse med Husankenævnets behandling af sagen d. 27.11.03. af syns- og skønsmænd, ing. N. E. Skærbæk udarbejdet syns- og skønserklæring, der konkluderer:

At ydervægskonstruktion i tilbygning er opført af 24 cm lecablokke med puds på begge sider, og

At ydervægge i oprindelige bygning er opført som 30 cm pudset hulmur i teglsten, samt

At forskellighed i opbygning af de 2 ydervægskonstruktioner kun vil kunne konstateres i forbindelse med destruktivt indgreb i ydervægskonstruktionen.

Ovenstående syns- og skønserklæring dannede sammen med sagens øvrige akter grundlag for Husankenævnets afgørelse om frifindelse af mig som erstatningsansvarlig med den begrundelse, at jeg ikke ved en visuel gennemgang uden anvendelse af destruktive indgreb har kunnet konstatere murens beskaffenhed.

Til orientering kan det oplyses, at en hulmurskonstruktion kan opbygges af andet end 11 cm brede mursten, som konkluderet under punktet "Fejl registreret af udvalget" i skrivelse af 25.04.04. fra Sekretariatet for Energimærkning. Hulmure kan bl.a. opbygges af 7,5 - 10,0 - 15,0 cm tykke letbetonelementer/letbetonblokke, hvorfor en isoleret hulmur i den aktuelle tykkelse absolut vil være mulig konstruktion.

Endvidere fremgik det af en ved besigtigelsen fremlagt BBR-ejermeddelelse, at den pågældende tilbygning var opført 1985. Krav til U-værdier for ydervægskonstruktioner er i BR-82 fastsat til min. 0,60, hvilket en massiv ydervægskonstruktion af letbeton i 23 el. 29 cm tykkelse ikke ville kunne honorere. Dette forhold var for mig en ikke uvæsentlig indikation i forbindelse med skøn af ydervægskonstruktion."

Klagerens anmodning om at tillægge klagen opsættende virkning blev imødekommet ved Energiklagenævnets afgørelse af 15. september 2004. Afgørelsen indebar, at klageren ikke skulle udarbejde et nyt energimærke før nærværende afgørelse kunne træffes.

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

Side 3 af 9

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Ved brev og e-mail af 20. december 2004 bemærkede Registreringsudvalget over for Energiklagenævnet:

”Energikonsulent [navn udeladt] har i energimærke [UDELADT] anført, at ydermuren er 30 cm hulmur, isoleret. Denne oplysning viste sig ved Sekretariatet for Energimærknings besigtigelse ikke at være korrekt, idet tilbygningen kun var 23 cm. Det var på den baggrund Registreringsudvalgets opfattelse, at energimærket på dette punkt objektivt var i strid med de faktiske forhold på ejendommen.

På baggrund af oplysningerne om at tykkelsen af ydervæggen var 23 cm, var det udvalgets opfattelse, at disse oplysninger gjorde det overvejende sandsynligt, at der ikke var hulmur i tilbygningens ydermur, hvorfor en angivelse af at der var hulmur i ydermuren i energimærket ville have krævet en destruktiv undersøgelse.

Klager har anført, at BR-82 krævede at ydermure skulle bygges med isoleret hulmur, hvilket har influeret på hans skøn omkring ydermurens beskaffenhed. Det fremgår imidlertid af byggetilladelsen, at tilbygningen er fra 1972. Det var udvalgets opfattelse, at Klager burde kunne se på tilbygningen, at den var fra starten af 1970'erne og ikke fra 1985, til trods for angivelsen i BBR-meddelelsen, idet 23 cm tykke massive ydervægge ikke kan anvendes i henhold til BR-82, da isoleringsgraden er for ringe. Det blev ved Sekretariatets besigtigelse oplyst, at der var en udestue, der var fra 1985.

Spørgsmålet om tilbygningens alder, har imidlertid ikke været afgørende for Registreringsudvalgets afgørelse af hvorvidt Klager skønnede rigtigt omkring ydermurens isoleringsforhold, idet alene tykkelsen på muren burde have givet Klager anledning til at konkludere at muren var massiv.

[...]

Som det fremgår af udvalgets afgørelse af 25. maj 2004, fremsendt til energikonsulent [navn udeladt], var det udvalgets vurdering, at den forkerte registrering af ydermuren var en væsentlig fejl i energimærket. [...]

Det var udvalgets opfattelse, at fejlens alvorlighed betød, at såfremt udvalget konstaterede at Klager havde begået endnu en fejl af lignende omfang, burde udvalget overveje, hvorvidt udvalget skulle starte en sag om inddragelse af energikonsulentens godkendelse i henhold til nævnte § 30, stk. 3, nr. 2. Udvalget fandt det rigtigst, at Klager forinden udvalget eventuelt besluttede at iværksætte en sådant skridt, tildelte Klager en advarsel.”

Advokat Allan Ohms, Roskilde, der repræsenterer ejendommens ejer Lone Pagh, svarede ved brev af 5. januar 2005, at han ikke havde bemærkninger til det af udvalget anførte.

30. maj 2005

J.nr.: 521-32
Eksp.nr.: 17186
TRA-EKN

Side 4 af 9

Ved brev af 3. februar 2005 bemærkede klageren bl.a.:

"Ad Energimærke

Sekretariatet for Energimærkning har i brev af 20.12.04 til Energiklagenævnet oplyst, at Sekretariatet for Energimærkning på den aktuelle ejendom har målt den pågældende mur til en tykkelse af 23 cm. Denne konstatering harmonerer ikke med den af syns-og skønsmand N.E. Skærbæks anførte oplysning i skønserklæring af 27.11.03, udarbejdet i forbindelse med sagens behandling i Ankenævnet for Huseftersyn. N.E. Skærbæk har i skønserklæringen oplyst, at den pågældende mur består af 24 cm. letbetonblokke med puds på begge sider.

Med et normalt pudslag i 1,0 -1,5 cm. tykkelse vil den totale tykkelse af muren være 26-27 cm.

Sekretariatet for Energimærkning har i brev af 20.12.04 oplyst Energiklagenævnet om, at det afgørende forhold for Registreringsudvalgets afgørelse af 07.05.04 var, at jeg ikke kunne skønne at muren var massiv.

Dette argument ses ikke at være holdbart, set i lyset af ovennævnte skønserklæring, der samstemmende med afgørelsen i Ankenævnet for Huseftersyn fastslår, at murens beskaffenhed kun kunne konstateres med et destruktivt indgreb.

Endvidere fremgår det af Sekretariatets brev af 15.03.04 til undertegnede, at Sekretariatet efter en foretagen besigtigelse af ejendommen kan tilslutte sig indholdet i ovenfor nævnte skønserklæring af 27.11.03, der lå til grund for Ankenævnets for Huseftersynets afgørelse i den for Nævnets indbragte sag vedr. samme forhold.

Det er således med en vis undren, at jeg konstaterer, at 2 forskellige instanser vedr. småhusbyggeri har modsatrettede opfattelse af, hvad der er muligt / ikke muligt at vurdere omkring opbygningen af en ydervægskonstruktion.

Ad 2. Advarsel

Sekretariatet for Energimærkning skriver i brev af 20.12.04 til Energiklagenævnet bl. a. citat begynd: *"Det var udvalgets opfattelse, at fejllens alvorlighed betød, at såfremt udvalget konstaterede at Klager havde begået endnu en fejl af lignende omfang, burde udvalget overveje, hvorvidt udvalget skulle starte en sag om inddragelse af energikonsulentens godkendelse i henhold til nævnte § 30, stk. 3 nr 2. Udvalget fandt det rigtigst, at Klager forinden udvalget besluttede at iværksætte en sådan skridt, tildelte Klager en advarsel"* citat slut.

Jeg læser udvalgets begrundelse i ovennævnte citat for tildeling af advarslen, som en mulig opstart for inddragelse af min beskikkelse i forbindelse med konstatering af en som anført "fejl af lignende omfang" i tidligere udarbejdede rapporter.

Hvis det er rigtigt forstået, ville en evt. advarslen for mig ikke kunne få en præventiv betydning og må således sige at være illusorisk."

30. maj 2005

J.nr.: 521-32
Eksp.nr.: 17186
TRA-EKN

Side 5 af 9

Endelig udtalte klageren kritik af Energimærkningssekretariatets håndtering af hans sag.

Supplerende oplysninger

Fra den erklæring, som skønsmand N.-E. Skærbæk, Esbjerg, afgav den 27. november 2003, citeres:

"Oversigt over klagepunkter:

Af tilstandsrapporten fremgår, at huset er opført med ydervægge opført som hul mur (u-værdi 1.61). Tilbygningen er imidlertid opført som massiv letbeton mur (foto 1) med vestfacade beklædt udvendig og indvendig med kalksandstensskaller (foto 2) (u-værdi 0.9).

Klagers påstand:

De fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten har medført forøgede driftsudgifter (varmeudgifter), som ikke kan reduceres ved alm. hulmursisolering.

[...]

Den bygningsagkyndiges forklaring:

Den byggesagkyndige var ikke fremmødt ved skønsforretningen, men hans forsikringsselskab har i brev 30.09.2003 anført [...]

Øvrige forhold:

[...] Af BBR-meddelelsen fremgår, at der er foretaget væsentlige tilbygninger i 1985.

Af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen er opført i 1985.

Der er herudover uoverensstemmelser mellem de i BBR-meddelelsen og tilstandsrapporten anførte arealangivelser og de faktiske forhold.

Ved besigtigelsen var tapeter og vindueslysninger i soveværelse fjernet og det kunne konstateres, at ydervægge i tilbygningen er 24 cm lecablokke med puds på begge sider på øst- og sydvendte mure, medens vestvendt mur har patinerede kalksandstensskaller såvel udvendig som indvendig. Desuden konstateres, at vægge i oprindelig bygning er 30 cm hulmure opført i tegl (vægge omkring bad og gang er ligeledes 30 cm hulmure). Klager/K. K. oplyste, at ved overtagelse fremstod udvendige facader nymalede og uden de på foto viste netrevner.

Klagepunkter:

Ad 1.

Af foto 1 fremgår den visuelle forskel i øst i farveforskelle på de 2 murkonstruktioner, dog med forbehold for vejrligsbetingede ændringer. Herudover kan forskelle på murværket kun konstateres ved destruktive indgreb, idet murtykkelsen på vestfacaden (28 cm) ikke vil give sikker identifikation.

Ad 1. Konklusion:

Etablering af en u-værdi svarende til isoleret hulmur (som planlagt) vil medføre opsætning af 50 mm isolering på husets indv. side – afsluttet med dampspærre og gipsonite plade.

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

Side 6 af 9

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Omkostning hertil andrager 50 m ² à kr. 850,-	kr. 42.500,00
Minus besparet udgift til hulmurs isolering 50 m ² à kr. 140,-	<u>kr. 7.000,00</u>
Eller merudgift i alt	<u>kr. 35.500,00</u>

Ad 1. Forbedringer:

Ingen.
[...].”

Fra Ankenævnet for Huseftersyn's afgørelse af 23. februar 2004 citeres:

”Afgørelse

Indklagede findes ikke at være erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 9. juli 2000.

[...]

Begrundelse

Indledningsvis bemærkes, at Ankenævnet alene kan tage stilling til klager over tilstandsrapporter udfærdiget i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ankenævnet kan således ikke behandle klager over ”Energimærket”, som må rettes til Sekretariatet for Energimærkning.

Nævnet finder ikke, at indklagede ved en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb har kunnet konstatere murens beskaffenhed, hverken for så vidt angår manglende hulmur eller anvendelse af kalksandstensskaller.

Der har ikke i øvrigt været øvrige forhold, der burde have givet indklagede anledning til at tro, at muren havde en anden beskaffenhed end den i rapporten nævnte.

På baggrund af sagens oplysninger findes det ikke sandsynliggjort, at indklagede kunne have konstateret revner i facaden på tilbygningen da indklagede besigtigede ejendommen, idet udvendige facader også ifølge klager ved overtagelsen fremstod nymalede og uden revner.

Indklagede findes derfor ikke at være erstatningsansvarlig og under henvisning til sagens udfald pålægges klager omkostninger til syn og skøn [...].”

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

Side 7 af 9

Ejendommens ejer, Lone Pagh, oplyste den 15. december 2004 telefonisk over for Energiklagenævnet, at ejendommen var brændt i weekenden 11.-12. december 2004. Hun oplyste endvidere, at murene var forrykket, og at taget skulle rives ned og erstattes af et nyt.

Energiklagenævnets bemærkninger

Klagesagens hovedpunkter er:

1. om klageren begik fejl ved udarbejdelsen af energimærket, herunder om der er grundlag for en advarsel
2. om klageren skal udarbejde et nyt energimærke på ejendommen

Ad 1.

Sagens realitet drejer sig om konstruktionen af muren i tilbygningen. På den ene side har Registreringsudvalget fundet muren 23 cm tyk og massiv, bestående af puds, 20 cm lecablokke og puds. På den anden side finder klager, at murens nøjagtige beskaffenhed og forskellighed fra murværket i den oprindelige bygning ikke kunne konstateres alene ved besigtigelse uden destruktive indgreb i muren. Til brug for Ankenævnet for Huseftersyns behandling af en klage under huseftersynsordningen har skønsmand N.-E. Skærbæk konstateret, at muren i tilbygningen bestod af 24 cm lecablokke med puds på begge sider på øst- og sydvendte mure, medens vestvendt mur har patinerede kalksandstensskaller såvel udvendig som indvendig. Skønsmanden udtalte endvidere i sin erklæring, at murens konstruktion kun kunne konstateres ved destruktive indgreb.

Der er således efter nævnets opfattelse tale om to erklæringer med forskelligt udfald afgivet af to uafhængige sagkyndige.

Energiklagenævnet anser sig efter fast praksis for kompetent til at tage stilling til bevisspørgsmål, medmindre der foreligger elementer af sådan art, at de ikke kan oplyses gennem de midler, der er til rådighed for forvaltningsmyndigheder, og derfor må henvises til domstolsbehandling.

Der kan ikke siges at foreligge omstændigheder, der taler for at tillægge den ene af de to sagkyndige erklæringer afgørende vægt.

På grund af det tvivlsomme bevisgrundlag vedrørende konstruktionen af muren i tilbygningen, har dette spørgsmål efter nævnets opfattelse en sådan karakter, som retteligt findes at måtte afklares ved domstolene.

Nævnet kan derfor ikke lægge til grund, at klageren begik fejl ved udarbejdelsen af energimærket.

Ad 2.

Energiklagenævnet tillagde den 15. september 2004 klagen opsættende virkning med den konsekvens, at klageren ikke skulle udarbejde et nyt energimærke, før Energiklagenævnets afgørelse foreligger.

Ejendommens ejer har oplyst over for Energiklagenævnet, at ejendommen er brændt i december 2004, og at murene har forrykket sig.

Under disse omstændigheder ville det ikke have nogen fornuftig grund for sig at pålægge klageren at udarbejde et nyt mærke, uanset om Registreringsudvalget måtte have ret i spørgsmålet om murens tykkelse.

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

Side 8 af 9

Konklusion

Sammenfattende fremstår der efter det for nævnet fremkomne en sådan tvivl om grundlaget for Registreringsudvalgets afgørelse, at Energiklagenævnet finder det rettest at ophæve den påklagede afgørelse i sin helhed.

Ophævelsen indebærer dels, at der ikke skal udarbejdes et nyt energimærke på ejendommen, dels, at Registreringsudvalgets advarsel til klageren ophæves.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalgets afgørelse af 7. maj 2004, meddelt ved brev af 25. maj 2004, ophæves.

Sagen har været behandlet på Energiklagenævnets møde den 26. maj 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 klager, til Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme samt til Advokat Allan Ohms, der repræsenterer ejendommens ejer Lone Pagh.

Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside i anonymiseret form.

30. maj 2005

J.nr.: 521-32

Eksp.nr.: 17186

TRA-EKN

Side 9 af 9

P. N. V.

Christen Boye Jacobsen
Nævnshoved

/ Trine Roslyng Andersen
Fuldmægtig