

AFGØRELSE

(energi- og vandbesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

KLAGE FRA	...[klager], Vanløse over
AFGØRELSE FRA	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 11. maj 2004
OM	Tildeling af advarsel og pålæg om udarbejdelse af et nyt energimærke på baggrund af markkontrol af energimærke E [...] vedrørende ejerlejligheden beliggende [...].

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

NÆVNETS SAMMEN- SÆTNING I SAGEN	Nævnnsformand, dommer Poul Kejlskov Egan Seniorforsker, civilingeniør Kirsten Engelund Thomsen Chef for forretningsudvikling, ingeniør Bjarne Spiegelhauer
--	--

NÆVNETS AFGØRELSE	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 11. maj 2004 ophæves for så vidt angår den tildelte advarsel, og stadfæstes for så vidt angår pålægget om at udarbejde et nyt energimærke
------------------------------	--

Ved brev af 7. juni 2004 klagede ingeniør [...], Vanløse over en afgørelse truffet af Registreringsudvalget den 11. maj 2004 truffet på baggrund af en markkontrol vedrørende energimærke E [...] vedrørende ejerlejligheden beliggende [...].

Klagen var stilet til Energistyrelsen, men styrelsen videre sendte ved brev af 21. december 2004 klagen til Energiklagenævnet som rette klageinstans.

Klagen drejer sig om et energimærke, som efter Registreringsudvalgets opfattelse var behæftet med væsentlige fejl. Udvalget tildelte derfor ...[klager] en advarsel og besluttede at konsulenten skulle udarbejde et nyt retvisende energimærke.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 11. maj 2004 citeres:

”[...]

På baggrund af vores skrivelse til dig af 18. marts 2004, har Registreringsudvalget for Energimærkning den 10. maj 2004 afsluttet behandlingen af markkontrollen af energimærket for ovennævnte ejendom. Beslutningen er at energimærket er behæftet med væsentlige fejl.

Registreringsudvalget har besluttet, at du skal udarbejde et nyt energimærke, og at du tildeles en advarsel, som betyder at dine arbejder som energikonsulent i en periode fremover vil blive kvalitetskontrolleret oftere end sædvanligt, samt at yderligere fejl i dit energikonsulentarbejde kan betyde inddragelse af din godkendelse som energikonsulent.

Registreringsudvalgets beslutning er truffet i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 29, stk. 3, litra 2.

[...]”

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 2 af 22

Klagen til Energiklagenævnet

I klagen af 7. juni 2004 anføres:

”[...]

Ved fremsendelse af nærværende skrivelse, bilagt sagens skriftlige akter, som vi er i besiddelse af, vil vi gerne klage over den advarsel vi er blevet tildelt, samt over den sagsgang der lægges til grund for advarslen.

[...]”

Herefter er der i klageskrivelsen givet en kort oversigt over sagsforløbet, og der klages i den forbindelse i det væsentlige over følgende konkrete forhold:

- at* der forløber 5 mdr. fra det tidspunkt hvor konsulenten indsender det anmodede materiale til brug for kontrollen indtil den endelige markkontrol foreligger,
- at* skrivelsen indeholdende markkontrollen er dateret den 6. januar 2004, men først modtages hos energikonsulenten den 17. februar 2004, hvorfor svarfristen, der i brevet er sat til den 14. januar 2004 er umulig at overholde,
- at* pågældende energimærke er udarbejdet den 20. juni 2002 under det tidligere sekretariat, som fortolkede nogle af problemstillingerne i den på daværende tidspunkt gældende vejledning anderledes end det nuværende konsulentsekretariat – udmelding om den nye fortolkning er dog ikke kommet ud til konsulenterne førend den 15. december 2003,
- at* sekretariatet uddyber sin kontrol ud fra fejlagtige oplysninger og i øvrigt ikke besvarer alle klagers spørgsmål i sin skrivelse til konsulenten af 18. marts 2004,
- at* konsulentens seneste skrivelse til sekretariatet af 4. maj 2004, der tilbageviser og påpeger fejl i sekretariatets skrivelse af 23. marts

2004, slet ikke indgår i Registreringsudvalgets vurdering og senere afgørelse af 12. maj 2004, og at der i øvrigt ikke svares på den efterfølgende.

Herefter fortsætter klagen:

”[...]

Overordnet set.

Skal konsulenterne kvalitetssikres/kontrolleres, skal det ske ud fra vejledningen og fortolkninger, såvel mundtlige, som skriftlige, der er gældende på tidspunktet for udarbejdelse af EM-mærket.

Dette er tydeligvis ikke gjort her og ved flere af de kvalitetskontroller, der er udført på ejerlejligheder jfr. oplysninger fra andre konsulenter.

Vi har ikke udført et energimærke, hvor vi prøver at ” snyde ” nogen som helst, slet ikke forbrugerne og vil derfor gerne vide hvilke fejl, der er så presserende, at de kræver en advarsel til konsulenten.

[...]

Vi udarbejder vores mærker i god tro.

Vi har svært ved at se værdien overfor forbrugere / ordningen, at der skal udsendes et nyt mærke til (Husejeren står der i skrivelsen), 2 år efter det er udarbejdet.

Det nye mærke skal ligeledes udarbejdes ud fra nye fortolkninger (bl.a. beliggenhedskonstant), hvilket er væsentligt i dette tilfælde, og giver et meget misvisende mærke på den pågældende lejlighed.

Vi har udarbejdet nyt mærke, men ønsker ikke at sende det til forbrugeren før Energistyrelsen har behandlet sagen og må naturligvis i den forbindelse tage forbehold for evt. efterretslig spil, ifald vi bliver pålagt noget.

NB. I vores "advarsel" henvises til Bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, dvs. efter udarbejdelse af vort energimærke d. 20. juni 2002, har det nogen betydning?

[...]”

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Ved brev af 26. juli 2005 fremkom Registreringsudvalget med sine bemærkninger til klagen. Fra brevet citeres:

”[...]

Registreringsudvalget skal indledningsvis først beklage den usædvanligt lange sagsbehandlingstid, som markkontROLSAGEN har været genstand for siden Sekretariatets brev af 26. juli 2004, og som strider mod de almindelige forvaltningsprincipper.

Man skal endvidere beklage, at Energiklagenævnet ikke før nu modtager svar i sagen, hvilket skyldes mængden af sager til behandling i Sekretariatet.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 3 af 22

Registreringsudvalget vedlægger kopi af sagens akter til Energiklagenævnet. Akterne og udvalgets svar er samtidig sendt til energikonsulenten.

Nedenfor følger Registreringsudvalgets bemærkninger til klagens indhold og sagens akter:

Spørgsmål om evt. genoptagelse af sagen

Energiklagenævnet spørger om sagen er blevet genoptaget, idet Sekretariatet ved brev til energikonsulenten af 26. juli 2004 skrev:

”På baggrund af din skrivelse vil vi i næste uge:

1. Bede Registreringsudvalgets formand tage stilling til, om sagen skal behandles igen i Registreringsudvalget på baggrund af de nye oplysninger.
2. Bede formanden afgøre om din klage til Energistyrelsen skal have opsættende virkning på din udarbejdelse af nyt korrekt energimærke
3. Bede formanden tage stilling til din anmodning om aktindsigt.”

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 4 af 22

Baggrunden for Sekretariatets brev var energikonsulentens brev af 21. juli 2004, hvor konsulenten dels anmoder Registreringsudvalget om aktindsigt i sagen, og dels stiller en række spørgsmål.

Registreringsudvalget skal i den forbindelse påpege, at energikonsulenten allerede ved brev af 4. maj 2004 havde stillet en række spørgsmål og fremkommet med kommentarer til sagens indhold. Dette brev forblev ubesvaret fra Sekretariatets side, idet det fremgik heraf at energikonsulenten ville udnytte sin klageadgang til (dengang) Energistyrelsen, såfremt Registreringsudvalget traf afgørelse i markkontROLSagen, der gik imod energikonsulentens påstande.

Brevet blev modtaget i Sekretariatet den 5. maj 2004. Registreringsudvalgets afgørelse blev truffet den 10. maj 2004 og formidlet til energikonsulenten ved brev af 11. maj 2004.

Idet energikonsulenten skrev på ny til Sekretariatet den 21. juli 2004, og idet man ikke var sikker på, om en klagesag var startet i Energistyrelsen, valgte Sekretariatet at besvare denne henvendelse ved ovenstående brev.

Efterfølgende blev spørgsmålet om genoptagelse m.v. drøftet med Formandskabet for Registreringsudvalget, men desværre ikke videreformidlet til energikonsulenten. Registreringsudvalget skal beklage dette. Man har følgende kommentarer til de tre punkter:

Ad 1) Eventuel genoptagelse af sagen i Registreringsudvalget

Registreringsudvalget vurderer ikke, at der har været grundlag for en genoptagelse af sagen i Registreringsudvalget.

Registreringsudvalgets afgørelse af 11. maj 2004 er baseret på Sekretariatets indstilling af 19. marts 2004. Indstillingen blev i

henhold til sædvanlig praksis udarbejdet ud fra sagens akter på tidspunktet for indstillingen.

Der er derfor ved sagsbehandlingen i Registreringsudvalget ikke taget højde for energikonsulentens brev af 4. maj 2004, som blev modtaget i Sekretariatet den 5. maj 2004. På dette tidspunkt var sagen allerede til behandling i Registreringsudvalget, som traf deres afgørelse den 10. maj 2004, jf. brev af 11. maj 2004 med afgørelsen.

En gennemgang af energikonsulentens brev af 4. maj giver i øvrigt ikke Registreringsudvalget anledning til at genoptage sagen, idet brevet ikke indeholder nye oplysninger af afgørende betydning for sagens behandling og afgørelse. Udvalget finder samtidig, at energikonsulenten i stedet henvises til at anføre eventuelle supplerende oplysninger i en klage til Energistyrelsen (se mere Energiklagenævnet).

Registreringsudvalget finder dog, at energikonsulenten kan være tjent med en tilbagemelding på brevets indhold. Udvalgets kommentarer følger nedenfor under et særskilt punkt.

Ad 2) Eventuel opsættende virkning af udarbejdelse af ny Energimærkerapport som følge af en eventuel klage til Energistyrelsen

Det var Registreringsudvalgets indtryk fra energikonsulentens brev af 16. juni 2004 – hvoraf fremgik ”c/c Energistyrelsen” – at udvalgets afgørelse var påklaget til Energistyrelsen. Udvalget var dog ikke direkte bekendt med, om energikonsulenten havde udnyttet sin klageadgang til Energistyrelsen, idet man ikke fra styrelsens side var blevet orienteret om dette. Energistyrelsen har heller ikke meddelt, hvorvidt en klage ville have opsættende virkning på din udarbejdelse af ny Energimærkerapport på ejendommen.

Det er udvalgets vurdering, at en afgørelse om opsættende virkning som følge af konsulentens klage til Energiklagenævnet, skal træffes af Energiklagenævnet.

Ad 3) Anmodning om aktindsigt

Registreringsudvalget skal kraftigt beklage, at energikonsulentens anmodning om aktindsigt ikke er behandlet før nu.

Energikonsulenten beder i sit brev af 21. juli 2004 om aktindsigt i det materiale, der har været forelagt Registreringsudvalget, som baggrund for at konsulenten tildeles en advarsel. Udvalget har forstået denne anmodning således, at konsulenten anmoder om aktindsigt i alle faktiske oplysninger der har været forelagt udvalget i forbindelse med sagens behandling, idet udvalget sædvanligvis ikke tildeler aktindsigt i udvalgets interne arbejdsdokumenter.

Energikonsulenten har derfor nu modtaget kopi af alle akter i sagen, samtidig med at akterne er sendt til Energiklagenævnet i kopi. Således er det alene udvalgets interne arbejdsdokumenter, der ikke er fremsendt i høring til energikonsulenten og til Energiklagenævnet.

12. juni 2007
J.nr.: 521-54
Eksp.nr.: 22860
ASC-EKN

Side 5 af 22

Energikonsulentens brev af 4. maj 2004

Registreringsudvalget har i øvrigt følgende kommentarer til energikonsulentens brev af 4. maj 2004: Energikonsulenten har på side 2 undret sig over, at Registreringsudvalget både kan acceptere beliggenhedskonstant på 140 og 100. Årsagen til dette er, at de to beliggenhedskonstanter afspejler forskellige fordelingsprincipper for fordeling af varmeudgifterne i de enkelte lejligheder i ejendommen. Beliggenhedskonstanten 100 viser, at der er udjævning af energiforbruget pr. m² uanset lejlighedens placering i bygningen. Hvis beliggenhedsfaktoren er forskellig fra 100, viser det, at der ikke sker en udjævning af varmekonsumet pr. m². Energikonsulenten har i sin skrivelse af 4. maj 2004 argumenteret for, at 100 er den rigtige beliggenhedskonstant, men har i sin Energimærkerapport angivet beliggenhedskonstanten som 85. Årsagen til at Registreringsudvalget satte beliggenhedsfaktoren til 140 var, at dette er den rigtige beliggenhedsfaktor for den aktuelle lejlighed, hvis der ikke er udjævning (og ikke 85 som angivet af energikonsulenten i Energimærkerapporten). Når energikonsulenten i sin skrivelse af 4. maj 2004 argumenterer for at beliggenhedskonstanten bør være 100 fordi der sker en udjævning af forbruget, kan dette være rigtigt, men dette rykker ikke ved, at der er fejl i Energimærkerapportens beliggenhedskonstant.

Registreringsudvalgets bemærkninger til fejl i Energimærkerapporten

I dag afgøres tilsynssager (markkontroller) således, at Registreringsudvalget dels vurderer, om der er fejl i den Energimærkerapport, som energikonsulenten har udarbejdet, dels om disse fejl i givet fald skyldes energikonsulentens forsømmelighed. Skal man overføre princippet i denne sagsbehandling på den tidligere truffene afgørelse, må Registreringsudvalget endnu engang slå fast, så der foreligger følgende konkrete fejl i den oprindelige energimærkning:

1. Forkert opmålingsmetode
2. Fejl i så godt som alle registreringer af klimaskærm og varmeanlæg
3. Forkert beliggenhedskonstant
4. Fejl i beregning af ejendommens bruttovarmebehov
5. Forkert beregnet varmeudgift og varmekonsum

Registreringsudvalget finder stadig, at der er væsentlig fejl i udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

Registreringsudvalgets bemærkninger til energikonsulentens valg af metode og forsømmelighed

Det er desuden Registreringsudvalgets vurdering, at den metode, som energikonsulenten har lagt til grund for sin registrering og beregning af ejerlejligheden er forkert. Energikonsulenten har taget udgangspunkt i det reelle forbrug af varme i kr./år, som opgjort af Clorius, og "regnet baglæns", alene ud fra varmeomkostningerne. Derved har han ikke fået specificeret de faste el-

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 6 af 22

ler variable omkostninger for lejlighedens varmekonsum. Det er meningen at energikonsulenten skal beregne bygningens varmetab og varmetab fra varmeanlægget i et standardår, og herefter beregne omkostningerne ud fra en fast afgift og en variabel afgift (kr. pr. MWh). Energiforsyningen har ikke beregnet bygningens varmekonsum, og har ikke kendt til forsyningsselskabets tariffer.

Energiforsyningen anfører i korrespondancen i sagen, at han har undervist i energimærkning af ejerlejligheder, og at han har anvendt den ene af de metoder, han har undervist i, til energimærkningen.

Specielt fordi energikonsulenten har undervist kunne man anføre, at han så burde være særdeles opmærksom på, at hans undervisning følger de retningslinier, som er tilgængelige og gælder for alle energikonsulenter.

Det er derimod ikke tilfældet. Energiforsyningen anfører i sin klage til Energistyrelsen (som oversendt til Energiforsyningen), at det kapitel 8 i Håndbog for Energiforsyninger, som blev udgivet den 15. december 2003, ikke tidligere har været offentliggjort overfor konsulenterne.

Dette er ikke tilfældet. Kapitel 8 er netop en opsummering af, hvad der gennem årenes løb er udgivet af det til enhver tid gældende Sekretariat overfor energikonsulenterne gennem Nyhedsbreve og Energi Konsulent NYT. Ved at opsummere det i et samlet kapitel ønskede Registreringsudvalget alene at sikre, at energikonsulenterne på en let måde kunne slå de relevante dele af de tidligere udsendte vejledninger op centralt og lettilgængeligt.

Udarbejdelse af ny Energiforsyningerapport

Energiforsyningen har så vidt Registreringsudvalget er bekendt ikke udarbejdet ny Energiforsyningerapport til erstatning for den fejlbehæftede rapport.

Øvrige forhold

Energiforsyningen har af tidligere klager eller tilsynssager haft følgende:

Registreringsudvalgets afgørelse af 10. juni 2005, j.nr. 8147, klagesag over energimærkning udført af energikonsulenten, som resulterede i udvalgets afgørelse om "ingen fejl".

Der er ikke udført yderligere markkontroller på energikonsulenten. Den 21. juni 2005 er der gennemført to visuelle screeninger af energikonsulentens Energiforsyningerapporter, hvor der ikke har været væsentlige fejl.

Retsgrundlag

Energiforsyningen spørger i sin klage, om det har nogen betydning, at der i Registreringsudvalgets afgørelse henvises til bkg. nr. 789 af 19. september 2002, mens hans energimærkning blev udført den 20. juni 2002, dvs. før bekendtgørelsen trådte i kraft. Registreringsudvalget finder ikke at dette har betydning, idet de to bekendtgørelser materielt set er fuldstændig identiske.

[...]"

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 7 af 22

Brevveksling mellem klager og Sekretariatet for Energimærkning

Før indgivelse af klagen:

1. Sekretariatets markkontrol ved brev af 6. januar 2004:

Ved brev til energikonsulenten af 6. januar 2004 meddelte sekretariatet, at der var foretaget markkontrol af energimærket og at der i den forbindelse var konstateret væsentlige fejl i mærket. Sekretariatet henviste til bilagene, hvoraf fejlenes art fremgik. Endvidere anførte sekretariatet, at markkontrollen var lavet uden at kunne få adgang til lejligheden og således baseredes på opmålinger udefra og fra hovedtrappen. Sekretariatet var desuden af den opfattelse, at beliggenhedskonstanten ifølge bilag 6-2 i Håndbog for Energikonsulenter burde fastsættes til 140 og ikke som angivet af energikonsulenten til 85. For så vidt angår energimærkets oplysning om, at en evt. ELO-rapport ikke har kunnet fremskaffes, bemærker sekretariatet, at en sådan slet ikke eksisterer på ejendommen, og at dette burde oplyses.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 8 af 22

2. Energikonsulentens brev af 5. marts 2004 til sekretariatet:

Ved brev af 5. marts 2004 svarede energikonsulenten på ovennævnte markkontrol. Konsulenten havde i det væsentlige følgende bemærkninger:

- kontrollen var ulovligt udført, idet kontrollanten ikke havde adgang til lejligheden under udførelsen af markkontrollen.
- kontrollanten havde udført kontrollen ved brug af "metode 1" og ikke ved brug af "metode 2", som anvendt af energikonsulenten. Resultaterne kan ikke sammenlignes og det påpeges, at kvalitetskontrol normalt bliver udført på baggrund af den metode, som konsulenten selv har anvendt i sit energimærke.
- beliggenhedskonstanten skal normalt være 100 og skal normalt ikke korrigeres i store ejendomme. En beliggenhedskonstant på 85 er et forsøg på at give et mere realistisk billede af forbruget og kan henføres til konsulentens fortolkning af vejledningens kap. 6.8, side 1, hvoraf fremgår at, "Det beregnede forbrug sammenlignes med – og justeres eventuelt på baggrund af det gennemsnitlige energiforbrug, der kan beregnes ud fra oplysninger om det oplyste energiforbrug i hele ejendommen".
- der er ikke korrigeret for graddage pga. tvivlen om brugen heraf, som var erkendt af det tidligere sekretariat. Det nye sekretariat har ikke meldt noget ud om håndteringen af denne problemstilling.
- for så vidt angår problemstillingen vedr. teksten om ELO-mærket, bemærker konsulenten, at det på varmeregnskabet er oplyst, at der er betalt for en ELO-gennemgang. Konsulenten har forsøgt at fremskaffe ELO-mærket, da det efter konsulentens mening er mere konkret end et individuelt energimærke.

3. Brev fra Sekretariatet for Energimærkning af 18. marts 2004:

Ved brev til energikonsulenten af 18. marts 2004 har Sekretariatet for Energimærkning af små ejendomme kommenteret konsulentens brev af 5. marts 2004 og forsøgt at uddybe markkontrollen af energimærke nr. [...]. Af sekretariatets brev fremgår bl.a.:

Om hvordan energimærker for ejerlejligheder udarbejdes i dag

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• energimærker af ejerlejligheder både i dag og under det tidligere sekretariat udarbejdes efter Håndbog for Energikonsulenter.• Håndbogen fra den 15. december 2003 er opdateret med 25 siders "Kapitel 8 Tillæg 1 til Håndbogen, hvoraf de 6 sider handler om supplerende oplysninger og rettelser til kapitel 6 om ejerlejligheder.• alt hvad det gamle sekretariat havde skrevet i Energikonsulent Nyt bortfaldt samtidig med udsendelse af tillægget.• håndbogen giver efter sekretariatets opfattelse et entydigt billede af, hvordan et energimærke til en ejerlejlighed skal udarbejdes. | 12. juni 2007
J.nr.: 521-54
Eksp.nr.: 22860
ASC-EKN

Side 9 af 22 |
|---|---|

Kommentarer til konsulentens skrivelse af 5. marts 2004

- Principielt: kontrolmærket var ikke udført ulovligt derved, at kontrollanten ikke havde været inde i lejligheden. Kontrollen skal ikke udføres som et energimærke, men ved at der foretages en kvalitetssikring,
- To metoder: der er to metoder til beregning af varmemeforbrug i ejerlejligheder og kontrollanten har anvendt metode 1 (opmåling af hele ejendommen) frem for metode 2 (med udgangspunkt i varmeregnskab). Energikonsulenten har ikke anvendt metode 2 korrekt iht. Håndbogens kapitel 6.8.1. Sekretariatet finder, at der er følgende fejl i konsulentens forudsætninger for beregning af varmemeforbruget iht. metode 2:
 - o konsulenten tager udgangspunkt i den samlede varmeomkostning i stedet for det samlede energiforbrug som Håndbogen anviser for metode 2.
 - o der er ikke foretaget graddagekorrektur som metode 2 anviser.
 - o der er ikke foretaget kvalitetssikring af forbruget på baggrund af en summarisk registrering af ejendommen, idet konsulentens registrering af ejendommens bygningsdele må betragtes som værende ikke til stede. Fx angiver konsulenten under bygningsdele, at der er ca. 4.000 m² loft mod uopvarmet rum, hvor der i virkeligheden er ca. 1.100 m².

Vedr. konsulentens undervisning

- det kursus som energikonsulenten underviste i under det gamle sekretariat var frivilligt og omhandlede; Praktiske erfaringer ved supplerende og individuel energimærkning, under overskriften "Brug af sund fornuft", hvor konsulenten berettede om, hvordan han selv udarbejdede energimærker i ejerlejligheder.
- det fremgår ikke af Energikonsulent Nyt, at konsulenterne kan anvende varmeudgiften som udgangspunkt for beregning af varmetabet i store bygninger, og håndbogen som den var gældende i 2002 må derfor følges.

Vedr. ELO-rapporter

- en evt. ELO-rapport er ikke relevant i denne sag, da der er tale om et individuelt energimærke og da ELO-Sekretariatet i øvrigt har oplyst, at der aldrig har været udarbejdet ELO-rapport på bygningen.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 10 af 22

Vedr. andre fejl

- Bilag: Med henvisning til Håndbogens kap. 6.9.2 om Energiplan og Dokumentation er der følgende fejl i energikonsulentens bilag:
 - o alle vinduesarealer fremkommer med et 0 for m², selvom der er registreret både vinduer med et og to lag glas.
 - o der er ingen beskrivelse af varmeanlægget, herunder beskrivelse af varmtvandsbeholder, termostatventiler eller automatisk varmestyring og ingen forklaring på, hvorfor sådanne oplysninger ikke fremgår af bilaget. Under ventilation står at bygningen er delvis utæt.
 - o energikonsulentens bemærkning om at, "beregninger og opmåling er foretaget ud fra stikprøver og besigtigelser på ejendommen. Arealer er overslagsmæssige i henhold til vejledningen", er vildledende overfor forbrugeren, da der ikke er foretaget stikprøvemæssig opmåling.
- Beliggenhedskonstanten: I henhold til Håndbogens kap. 6, bilag 6.2 skal beliggenhedskonstanten være 140 for lejligheden i en ejendom der er middel isoleret. Sekretariatet er ikke enig i konsulentens tolkning om at beliggenhedskonstanten burde rettes til 100 ved en henvisning til håndbogens kap. 6.8 side 3 af 6. Sekretariatet fastholder en beliggenhedskonstant på 140.
- Beregning af bygningens bruttovarmebehov: Kontrollanten har ikke anvendt metode 2 (men derimod metode 1) ved sin beregning, idet energikonsulenten ikke var i besiddelse af data om energiforbruget, som opfyldte Håndbogens krav til metode 2-beregning. Sekretariatet fandt i øvrigt følgende fejl i konsulentens egne beregninger over forbruget på hele ejendommen:
 - o ved omsætning mellem kr./år og MWh/år er der ikke indregnet den faste men kun den løbende.

- o ved omregning mellem kr./år og MWh er den løbende afgift forkert. Der er regnet med 550 kr./MWh, mens den rigtige pris juli 2002 for Københavns Energi er 477 kr./MWh.
- o i beregning af forbruget til lejligheden har konsulenten anvendt en løbende udgift på 500 kr./MWh og en fast udgift på 2.100 kr. (for 75 m²).

Sekretariatet fandt konsulentens forudsætninger for beregning af energimærket forkerte iht. Håndbogen, ikke stringente i selve markedet og under alle omstændigheder ikke oplyst til forbrugeren i energimærket.

- Energimærkets varmeudgift og varmekonsum:

Energimærket viser, at det beregnede varmekonsum er 11 MWh, svarende til en udgift på kr. 7.539. Beregningen er fremkommet ved, at konsulenten har sat prisen pr. MWh til 500 kr. og den faste afgift til 2.100 kr./år. Det beregnede varmetab i energimærket er ca. 10,9 MWh.

Denne beregning er ifølge sekretariatet forkert ud fra konsulentens egne forudsætninger, idet:

- o Pris pr. MWh i juli 2002 for Københavns Energi var 477 kr./MWh
- o Den faste afgift er en effektafgift, men kan omregnes til ca. 14 kr./m², eller i dette tilfælde ca. 1.050 kr. Den korrekte pris er derfor ud fra et forbrug på 10,9 MWh ca. 5.200 i løbende afgift og 1.050 kr. i fast afgift, i alt 6.250 kr./år for opvarmning.
- o Konsulenten har ud fra varmeregnskabet udregnet bygnings varmekonsum til 667.000 kWh. Sekretariatet har ved brug af metode 1 (registrering af klimaskærm og varmeanlæg) beregnet varmetabet til 709.590 kWh, hvilket med en beliggenhedskonstant på 140 betyder et forbrug i lejligheden på 15 MWh mod konsulentens 11 MWh. Sekretariatet anfører, at såfremt konsulenten havde anvendt den rigtige beliggenhedskonstant var resultatet udfra et samlet forbrug på 667.000 kWh, blevet 14 MWh.
- o Lejlighedens beregnede forbrug er i sekretariatets kontrol ca. 9.600 kr. (som ifølge konsulenten er 60 % over det oplyste forbrug og derfor bør justeres).
- o Sekretariatet anfører, at konsulentens udgift for varme ville være 9.100 kr./år, såfremt konsulenten havde anvendt den rigtige beliggenhedsfaktor og under forudsætning af, at konsulenten havde anvendt sine egne oplysninger om pris på MWh og fast afgift.

Sekretariatet konkluderer, at konsulentens varmeudgift for lejligheden er fremkommet ved enten at regne baglæns ud fra det oplyste for-

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 11 af 22

brug, eller ved at konsulentens fejl tilfældigvis har givet et resultat, som han ud fra "sund fornuft" kunne acceptere.

- Energiplan: Sekretariatet bemærker, at der i henhold til konsulentens bilag er vinduer med et lag glas og at bygningen er delvis utæt, men at der ikke i energiplanen findes nogen bemærkninger om hvorvidt selve lejligheden havde vinduer med et lag glas, og ingen beregninger af, om det vil være rentabelt at opsætte fx forsatsruder med energiglas i vinduer med et lag glas. Der er heller ingen forslag til tætning af vinduerne.

Konklusionen fra Sekretariatet for Energimærkning

Sekretariatet fastholder i sin konklusion den opfattelse, at energimærke E [...] er behæftet med væsentlige fejl og deler ikke energikonsulentens opfattelse vedrørende manglende regler for udarbejdelse af energimærker for ejerlejligheder.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 12 af 22

4. Energiforsulentens brev af 4. maj 2004 til sekretariatet

Som svar på ovennævnte brev fra sekretariatet af 18. marts 2004 har energikonsulenten bl.a. anført følgende:

- at energimærke og markkontrol er udført før det pr. 15. december 2003 udsendte tillæg vedr. energimærkning af ejerlejligheder.
- at spørgsmålet angående graddage-korrektion stadig er uafklaret og ikke medtaget i tillægget.
- at de tidligere udmeldinger (jf. EM-Nyt 01/2002) lød på, at der ikke skulle korrigeres for beliggenhed i beregningerne.
- at det er normalt indenfor EM-ordningen at omregne fra ejers årsforbrug i kr. til det faktiske forbrug i fx olie, naturgas eller fjernvarme, hvilket dog aldrig er udmeldt på skrift.
- at der ved en fejl er trykket forkert i EDB-programmet fsva. den løbende afgift til Københavns Energi.
- at det er rigtigt, at der ikke er foretaget opmåling af arealerne på hele ejendommen, men i stedet en summarisk registrering af ejendommen.
- at det fastholdes, at det var korrekt, at angive i energimærket, at en evt. ELO-rapport ikke kunne fremskaffes pga. ferie med henvisning til, at det af varmeregnskabet fremgår, at der er betalt for en ELO-rapport.
- at vinduerne er registreret med 0 m², da der ikke er udført en præcis opmåling (konsulenten tilføjer her, at det i princippet vil være ligeså forkert at skrive 200 m², hvis der er 250m²),
- at fjernvarmeanlægget kun er registreret overordnet, da der er tale om et traditionelt fjernvarmeanlæg
- at den generelle tekst i bilaget ikke er vildledende overfor forbrugerne, da de normalt ikke får udleveret kontroludskriften, som ikke er me-

get værd under lejligheder ved brug af metode 2 og da der i øvrigt er foretaget stikprøver og besigtigelse af ejendommen.

at kritikken af, at der ikke nævnes energibesparelser ikke er berettiget, idet energimærket tydeligt oplyser, at vinduer/døre i lejligheden er termovinduer fra sidst i 80'erne og at der ingen er med 1-lag glas. I bilagets side 3 er endvidere angivet, at de sidste vinduer med 1-lag glas bør udskiftes til lavenergiglas, men da det skønnes individuelt for lejlighederne, må denne anbefaling høre hjemme her (under ejendom) og ikke under lejligheden.

at der ved at fastholde metode 1 vil forekomme urealistiske resultater for forbrugerne.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Efter indgivelse af klagen

Fra energikonsulentens skrivelse til Sekretariatet for Energimærkning af 16. juni 2004 citeres:

Side 13 af 22

"[...]

I forbindelse med udarbejdelse af nyt Energimærke for ovennævnte lejlighed, har vi foretaget opmåling af hele hovedejendommen på over 4300 m².

Vi har i den anledning nogle spørgsmål til det fremsendte kontrolskema fra konsulentsekretariatet, idet vi naturligvis har sammenholdt vores resultater hermed.

Overordnet vil vi gerne spørge om man kan regne med de tal der er skrevet ind i skemaet, idet det som bekendt også fremgår af vor tidligere korrespondance, så kan kontroludskifter ikke benyttes ved supplerende EM-mærker, samt når der er beregnet lejligheder ud fra metode 2, som i vores tilfælde, på det oprindelige mærke.

Umiddelbart er vi faldet lidt over vinduesarealerne, der jo som bekendt er dem med de højeste U-værdier.

[...]

Vi er godt klar over at vedrørende fordeling af arealer på henholdsvis 1. og 2. lag glas, så vil der være stor variation, idet det praktisk talt er umuligt at stå på gaden - i gården m.m. og vurdere dette med en kikkert.

Vi undrer os dog over forskellen på samlede arealer mod verdenshjørnerne:

<u>Konsulent-sekretariatets:</u>		<u>Vores tal:</u>
Ø + V	: 228 m ²	338 m ²
Nord	: 144 m ²	117 m ²
Syd	: 387 m ²	137 m ²

Vi har efterfølgende rekvireret et komplet facadetegningssæt m.m. over ejendommen, som vi overordnet har sammenholdt med vores tal, og det stemmer.

Der er jo en meget stor forskel og hvis vi i vort Energimærke er blevet kritiseret for ikke at skrive vinduesarealer ind, så duer

det da slet ikke at skulle skrive så forskellige arealer ind som kontrollanten lægger op til. Det vil være misinformation til forbrugerne.

Samtidig vil en forskel på 110 m² mod Ø+V og 250 m² mod Syd, jo være så graverende fejl, at det ville udløse en advarsel, såfremt det var en konsulent og ikke en kontrollant, der havde udarbejdet mærket.

Det kan ikke være rigtigt, at en kontrollant fra konsulentsekretariatet, har afvigelser på flere hundrede procent.

Vi vil gerne vide om vi kan regne med kontrollantskemaet, inden vi påtaler andre afvigelser?

Vedrørende evt. nyt Energimærke, kan vi oplyse, at vore beregninger giver et varmekonsum på 11 MWh i lejligheden, hvilket er det samme som i det oprindelige udsendte Energimærke, med en beliggenhedsfaktor på 100.

Vi vil fastholde at beliggenhedsfaktor 100 er den korrekte at anvende, ud fra de skriftlige udmeldinger der gjaldt i juni 2002 (EM Nyt).

Såfremt beliggenhedsfaktor 140 skal anvendes, som meldt ud fra konsulentsekretariatet, giver dette et forbrug på 14 MWh, dvs. 30% afvigelser på såvel a conto og faktisk forbrug.

Det er en forkert fortolkning ved normale større ejendomme over 1500 m².

[...]"

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 14 af 22

Konsulentsekretariatet svarede på de ovennævnte spørgsmål fra klager ved skrivelse af 8. juli 2004. Sekretariatet oplyste i den forbindelse, at det havde skønnet bygningens bygningsdele og deres arealer ud fra en visuel skønsmæssig registrering på stedet. Endvidere anførte sekretariatet, at energikonsulenten sagtens kunne anvende eventuelle tegninger, både for angivelse af vinduesarealer og andre bygningsdele. Sekretariatet påpegede, at ansvaret for det nye energimærke påhvilede konsulenten, og at denne skulle udarbejde et individuelt energimærke, hvor varmekonsumet skulle baseres på en beregning af varmetab fra klimaskærm og ventilation, samt fra tab i varmeanlægget.

Endelig anførte sekretariatet, at det af sekretariatets skrivelse til konsulenten af 18. marts 2004 fremgik, at der kunne argumenteres for en beliggenhedskonstant på 100. Sekretariatet fandt det således acceptabelt, at konsulenten benyttede denne beliggenhedskonstant og imødeså derpå at modtage konsulentens reviderede energimærke til godkendelse.

Som svar på sekretariatets brev af 8. juli 2004 anførte klageren følgende i brev af 21. juli 2004:

"[...]"

Det er med fantastisk undren, at vi læser Deres skrivelse af 8. juli d.å., til undertegnede i ovennævnte sag.

I 2. afsnit forsvarer konsulent-sekretariatet deres udførte kontroludskrift (kvalitetssikring) og siger det er i orden, at der foreligger så store afvigelser ved en visuel kvalitetssikringskontrol.

Det kan ikke være rigtigt, at det ikke betyder noget, om der f.eks. er 390 m² vinduer mod syd eller 140 m², en afvigelse på flere 100%, ved den bygningsdel der har den største u-værdi (betydning) og hvor man bør være mest omhyggelig.

(Mod Ø+V, var forskellen " kun " 100 m² (230-330 m²).

Vi rekvirerede først tegningsmateriale efter vi havde besigtiget ejendommen, og så at noget var helt galt.

Dette kan ikke være rigtigt, og når Konsulent-sekretariatet forsvarer dette, får det os for alvor til at sætte spørgsmålstegn ved kvaliteten af den kvalitetskontrol som sekretariatet udfører.

Dette gælder ikke kun i nærværende sag, og vi håber at andre konsulenter er blevet kontrolleret ud fra væsentlig bedre grundlag og faglig viden, idet vi er vidner om, at en del har fået advarsler på baggrund af ejerlejlighedsenergimærker.

Det ville have været mere retvisende af Konsulent-sekretariatet, at fortælle, at der var sket en fejl (alvorlig fejl), frem for at forsvare dette makværk.

Vedrørende at det nu er acceptabelt, at vi må benytte beliggenhedsfaktor 100 som beliggenhedsfaktor ud fra sekretariatets skrivelse af 18. marts 2004, er det lidt omskrivning af formuleringen, idet Konsulent-sekretariatet i denne (der er forelagt Registreringsudvalget) fastholder, at vi skulle benytte beliggenhedsfaktor 140.

Energikonsulenterne skal ved store ejendomme > 1500 m², normalt benytte beboelsesfaktor 100, idet der automatisk (Brunetta/Viterra) korrigeres, hvilket det tidligere sekretariat var klar over.

- Konsulent-sekretariatets fortolkning er forkert, og vi håber derfor at det bliver korrekt beskrevet i den nye håndbog.

Nærværende sag, samt tilbagemeldinger fra andre konsulenter får os i tvivl om på hvilken baggrund Registreringsudvalget tildeler advarsler m.m. til konsulenterne og idet vi formoder der er aktindsigt også i denne sag, vil vi gerne se det materiale der har været forelagt Registreringsudvalget, som baggrund for at vi tildeles en advarsel.

Vi er da kommet stærkt i tvivl om de (Registreringsudvalget) f.eks. har set vor skrivelse af 4. maj 2004, hvor vi tilbageviser de fleste af de kritikpunkter, Konsulent-sekretariatet er fremkommet med. Vi vil da endnu lige nævne, at Konsulent-sekretariatet stadig ikke har svaret på denne skrivelse.

Vi skal gerne udarbejde et nyt Energimærke, såfremt det fastholdes, men det er svært at se formålet, idet forskellen på dette og det oprindelige er under 10 %.

Her vil vi da gerne nævne, at Konsulent-sekretariatets beregninger viser 50 %, hvilket jo (dokumenteret), er helt forkert.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 15 af 22

Dette nye mærke mener vi dog først bør udføres, når Energistyrelsen fastslår, at der skal udarbejdes et nyt, på baggrund af nærværende kvalitetskontrol.

NB! (Til ekstra oplysning, har konsulent-sekretariatet i deres kontroludskrift anvendt λ -værdi 0.65 for 150 mm loftisolering, hvilket burde være 0.27 - 0.30, igen en fejl på over 100 %).

Igen; det ville have været mere retvisende af Konsulent-sekretariat at indrømme, at de også begår fejl, og at f.eks. kontrollerne på ejerlejligheder generelt har været udført for tilfældige.

[...]"

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Ved skrivelse af 26. juli 2004 svarede Sekretariatet for Energimærkning på klagers henvendelse af 21. juli 2004. Det fremgik heraf, at sekretariatet ville bede Registreringsudvalgets formand tage stilling til, om sagen skulle genoptages i udvalget på baggrund af de nye oplysninger. Sekretariatet ville endvidere bede formanden afgøre, hvorvidt konsulentens klage skulle tillægges opsættende virkning på udarbejdelse af et nyt korrekt energimærke. Der ville desuden blive anmodet om formandens stillingtagen til konsulentens anmodning om aktindsigt.

Side 16 af 22

Retsgrundlag m.m.

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

"[...]

§ 26. De i §§ 24 og 25 nævnte konsulenter skal i deres virksomhed som godkendt konsulent

- 1) følge de retningslinier for deres virksomhed, som til enhver tid måtte blive udsendt fra Energistyrelsen eller de i §§ 27 eller 28 nævnte udvalg,
- 2) følge de kurser eller orienteringsmøder, som er obligatoriske efter bestemmelse fra Energistyrelsen eller udvalgene,

[...]

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

[...]

§ 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.

Stk. 3. Udvalgene kan inddrage godkendelsen af en konsulent:

- 1) hvis konsulenten overtræder bestemmelserne i kap. 2-4 om udarbejdelsen af energimærkning eller bestemmelser om udførelse af andre ydelser, som konsulenterne udfører i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelseskonsulenter,
- 2) i tilfælde af gentagne fejl i energimærkning eller energiplan eller andre ydelser som nævnt i nr. 1,
- 3) ved overtrædelse af bestemmelserne i § 26.

[...]"

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 6 om energimærkning af ejerlejligheder citeres:

"[...]

6.2 Energimærkningsmetoder

Individuel energimærkning af den enkelte ejerlejlighed.

En individuel energimærkning af den enkelte ejerlejlighed bygger på en registrering af ejerlejlighedens energimæssige tilstand, samt en mere summarisk vurdering af hele ejendommen. I forbindelse med beregningerne beregner energikonsulenten et gennemsnitligt energiforbrug for hele ejendommen. Energimærkningen kræver, at konsulenten *aflægger et besøg* i ejerlejligheden.

[...]

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 17 af 22

6.3 Energimærkningens indhold

[...]

6.3.2 Energiplan og dokumentation

[...]

En mere detaljeret beskrivelse af de enkelte felter i Energimærke, Energiplan & dokumentation findes i afsnit 6.11 og kapitel 7.

6.3.3 Bilag

Ved energimærkning af den enkelte ejerlejlighed er oplysninger om ejendommens / ejerlejlighedens energimæssige tilstand et obligatorisk bilag. Oplysningerne svarer i høj grad til de oplysninger, der gives om klimaskærm og varmeanlæg i "Energiplan & dokumentation" ved energimærkning af små ejendomme.

[...]

6.8 Beregningsprincipper ved energimærkning af ejerlejligheder

6.8.1 Varme – individuel energimærkning af den enkelte ejerlejlighed

Den individuelle energimærkning af den enkelte ejerlejlighed bygger på det samlede energiforbrug og den energimæssige tilstand i hele ejendommen, og energiplanen indeholder også besparelsesforslag, der kun kan gennemføres fælles for hele ejendommen. Der er derfor behov for, at konsulenten foretager en vurdering af den samlede ejendom og herunder besigtiger fyrrum / boilerrum, kelder og evt. lofter/tagkonstruktioner.

Den individuelle energimærkning A1, A2,... C5 af den enkelte ejerlejlighed skal baseres på et gennemsnitligt energiforbrug for hele ejendommen. Ejerlejlighedens energiforbrug / energiudgift bestemmes herefter ud fra det gennemsnitlige energiforbrug på samme måde som i den supplerende energimærkning, dvs. en omregning ud fra oplysninger om fordelingsprincip i ejendommen og ejerlejlighedens beliggenhed.

Beregning af det gennemsnitlige energiforbrug sker ud fra følgende oplysninger:

- En registrering af ejerlejligheden og de bygningsdele der er omkring den.
- En summarisk registrering / vurdering af resten af ejendommen.
- Oplysninger om ejendommens og ejerlejlighedens størrelse (BBR).
- Oplysninger om ejendommens samlede energiforbrug fra varmeregnskabet.

Beregningen af varmemeforbruget for den enkelte ejerlejlighed kan gennemføres på to forskellige måder:

Ejendomme under 1.500 m²:

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 18 af 22

- En beregning af energiforbruget i hele ejendommen efter reglerne for små ejendomme svarende til beregningen i udlejningsejendomme med ejerlejligheder, dog er krav til arealberegning / beregning af overflader og krav til præcision i registrering mindre. Det beregnede forbrug sammenlignes med og justeres eventuelt på baggrund af det gennemsnitlige energiforbrug, der kan beregnes ud fra oplysninger om det oplyste energiforbrug i hele ejendommen.

Ejendomme over 1.500 m²

- En beregning af det gennemsnitlige energiforbrug i ejendommen ud fra varmeregnskabet oplysning om det samlede energiforbrug i ejendommen efter reglerne for udarbejdelse af ELO-rapporter, herunder korrektion af forbrug på baggrund af graddage. Dette tal kvalitetssikres på baggrund af den summariske registrering af hele ejendommen. Denne metode kan typisk anvendes i store ejendomme (større end 1.500 m²), hvor forbrug ikke i væsentlig grad er afhængig af forbruget / adfærden i den enkelte ejerlejlighed.

[...]"

6.8.3 Tilpasning af varmemeforbrug

Den beregnede energiudgift til varme i ejerlejligheden skal tilpasses til det aktuelle fordelingsprincip i ejendommen.

I de tilfælde hvor der sker en udjævning, så alle betaler det samme for samme varmekomfort, beregnes varmemeforbruget i ejerlejligheden direkte ud fra gennemsnitsforbruget i hele ejendommen ved at gange med ejerlejlighedens areal, dvs. at beliggenhedskonstanten er 1,00. Der kan dog være andele af et fællesforbrug, som ikke er medtaget i gennemsnitsforbruget, og derfor skal lægges til. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er fællesarealer, som indgår i beregningen af det opvarmede areal. I så fald skal fællesforbruget beregnes og fordeles ud på ejerlejlighederne.

I de ejerforeninger, hvor varme i væsentlig grad afregnes på baggrund af ejerlejlighedens reelle varmetab, dvs. der ikke sker en udjævning af forbruget, foretages en korrektion af det gennemsnitlige energiforbrug i ejendommen med beliggenhedskonstanterne, som er anført i bilag 6.2.

I de tilfælde, hvor konsulenterne ikke kan vurdere, om der sker en udjævning eller ej, skal der *ikke* foretages en korrektion, men alene kommenteres på energiforbrug på baggrund af eventuelle oplysninger om oplyste energiudgifter.

I langt de fleste tilfælde kan beliggenhedskonstanterne anvendes uden yderligere korrektion. Dog er der enkelte ejerlejlighedsforeninger uden udjævning af forbruget, hvor der er behov for en korrektion af beliggenhedskonstanterne for at sikre, at summen af ejerlejlighedernes energiforbrug ikke bliver større end det samlede energiforbrug i ejendommen.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 19 af 22

De lejligheder, hvor der er krav om korrektion, er ejerlejligheder i ejerforeninger, hvor der ikke foretages udjævning af forbruget, og hvor et af følgende krav er opfyldt:

- Bygningen indeholder 6 ejerlejligheder eller færre
- Bygningen har 2 etager eller derunder
- Fritliggende bygninger med 1 opgang og max 2 ejerlejligheder på hver etage
- Specielle bygninger, hvor konsulenten skønner, at der er behov for korrektion

I alle andre bygninger, f.eks. boligblokke med flere opgange, altangangshuse, opgangshuse mv., er der ikke behov for korrektion af beliggenhedskonstanten, da afvigelsen typisk vil være under 5 %.

I ejendomme, hvor der foretages udjævning af energiforbruget, er beliggenhedskonstanten 100 %, og der vil aldrig være behov for korrektion.

I de tilfælde, hvor beliggenhedskonstanten skal korrigeres, gøres dette ved at lave en sum af ejendommens korrektionsfaktorer for de enkelte ejerlejligheder og dividere med antallet af ejerlejligheder. Herefter skal beliggenhedskonstanten divideres med denne korrektion, før den anvendes ved omregning af det gennemsnitlige energiforbrug pr. m² for hele ejendommen til energiforbrug pr. m² i ejerlejligheden.

[...]

6.8.4 Energimærke for varme og udgifter

[...]

Energimærket skal indeholde oplysninger om tidligere ejers udgifter til varme, vand og el. Disse udgifter (forbruget) skal sammenlignes med det beregnede forbrug, og afvigelser skal kommenteres.

[...]”

Energiklagenævnets bemærkninger

Nævnet opfatter klagen således, at der i det væsentlige klages over følgende hovedpunkter:

1. advarslen, herunder;

at Registreringsudvalget i afgørelsen anfører, at udvalgets beslutning er truffet i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002.

at markkontrollen af 18. marts 2004 er udført på baggrund af fejlagtige oplysninger

at klagers skrivelse til sekretariatet af 4. maj 2004 ikke indgår i Registreringsudvalgets afgørelse.

at energimærket er udarbejdet under hensyntagen til den udmeldte fortolkning af den på daværende

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 20 af 22

tidspunkt gældende vejledning i håndbog for energikonsulenter. Den nye fortolkning af vejledningen er først blevet offentliggjort den 15. december 2003 og lå derfor ikke til grund for konsulentens energimærke udarbejdet 20. juni 2002.

2. pålægget om udarbejdelse af et nyt energimærke.
Ifølge bemærkningerne fra Registreringsudvalget af 26. juli 2005, fastholder udvalget, at der foreligger væsentlige fejl ved energimærket som følge af nedennævnte konkrete fejl i den oprindelige energimærkning:

1. Forkert opmålingsmetode
2. Fejl i så godt som alle registreringer af klimaskærm og varmeanlæg
3. Forkert beliggenhedskonstant
4. Fejl i beregning af ejendommens bruttovarmebehov
5. Forkert beregnet varmeudgift og varmemeforbrug

12. juni 2007

J.nr.: 521-54
Eksp.nr.: 22860
ASC-EKN

Side 21 af 22

Retsgrundlaget (hjemmelsgrundlaget)

Angående hjemmelsgrundlaget skal det indledningsvist bemærkes, at forvaltningsmyndigheder som udgangspunkt skal henvise til det retsgrundlag, der er gældende på tidspunktet, hvor myndigheden træffer sin afgørelse, uanset at der er sket ændringer heri siden retstvistens opståen, medmindre ændringerne i retsgrundlaget kan have betydning for sagens bedømmelse.

Nævnet bemærker her til, at selv om bekendtgørelse nr. 717 af 14. september 1999 om energimærkning m.v. i bygninger var gældende på tidspunktet for udfærdigelsen af energimærket den 20. juni 2002, er der ikke siden sket ændringer i de for denne sag relevante bestemmelser, og nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at Registreringsudvalget i afgørelsen af 11. maj 2004 henviste til de på afgørelsestidspunktet gældende regler i energimærkningsbekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, som hjemmelsgrundlag for beslutningen.

Registreringsudvalgets tildeling af en advarsel som følge af væsentlige fejl i energimærket vedrører spørgsmålet om, hvorvidt udvalget som myndighed er beføjet til at udstede sanktioner af pønål karakter over for energikonsulenter.

I henhold til lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger samt bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om

energimærkning m.v. i bygninger kan en energikonsulent alene pålægges sanktioner, såfremt det er påvist, at denne 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 de krav og anbefalinger for konsulenternes arbejde, som følger af især Håndbog for Energidokumentanter.

Spørgsmålet om, hvorvidt energikonsulenten behørigt er tildelt en advarsel, omfatter således ved sagens behandling i Energiklagenævnet en stillingtagen til, om de anførte fejl foreligger, og om de i givet fald bør sanktioneres med en advarsel.

Det lægges til grund, at den i sagen omhandlede metode 2 kunne anvendes af en energikonsulent ved udarbejdelse af et energimærke. Når det af energikonsulenten udarbejdede energimærke skal kontrolleres, finder nævnes det rigtigst, at kontrollanten anvender samme metode. Da det ikke er sket i den foreliggende sag, findes der at være en sådan usikkerhed omkring resultatet af kontrollen, at nævnet vurderer konsulentens fejl omkring vinduerne, varmeanlægget og beregning af bruttovarmebehovet, som mindre væsentlige fejl, der ikke kan udløse en advarsel.

Sagen kan derfor passende afgøres med, at energikonsulenten pålægges at udarbejde et nyt energimærke.

Energiklagenævnet finder herefter, at Registreringsudvalgets afgørelse skal stadfæstes for så vidt angår pålægget om udarbejdelse af et nyt energimærke, og at afgørelsen skal ophæves for så vidt angår den tildelte advarsel.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 11. maj 2004 stadfæstes for så vidt angår pålægget om udarbejdelse af et nyt energimærke, og afgørelsen ophæves for så vidt angår den tildelte advarsel.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 29, stk. 1 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. lov nr. 585 af 24. juni 2005.

Afgørelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Sagen har været behandlet på Energiklagenævnets møde den 11. juni 2007.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

12. juni 2007

J.nr.: 521-54

Eksp.nr.: 22860

ASC-EKN

Side 22 af 22

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnshormand

/ Allan Schmidt
fuldmægtig

12. juni 2007
J.nr.: 521-54
Eksp.nr.: 22860
ASC-EKN

Side 23 af 22