

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

Frederiksborggade 15
1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

KLAGE FRA	... [klager] over
AFGØRELSE FRA	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 24. marts 2004
OM	Pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke samt tildeling af advarsel på baggrund af markkontrol af energimærke [...] vedrørende ejendommen [...].

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

NÆVNETS AFGØRELSE	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 24. marts 2004 stadfæstes for så vidt angår pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke, og ophæves for så vidt angår den tildelte advarsel
------------------------------	---

Energiklagenævnet har ved brev af 21. december 2004 oversendt fra Energi styrelsen modtaget klage af 20. april 2004 fra ...[klager] over afgørelse fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme (herefter benævnt som Registreringsudvalget) af 24. marts 2004.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalgets afgørelse af 24. marts 2004 vedrørende markkontrol af energimærke [...] for ejendommen [...]. Ved afgørelsen fandt Registreringsudvalget, at energimærket var behæftet med væsentlige fejl, og pålagde klager at udarbejde et nyt energimærke og tildelte klager en advarsel.

Klager har til støtte for klagen navnlig gjort gældende, at resultatet af markkontrollen ikke kan accepteres, fordi der var forskellige forudsætninger for

beregningen af energimærket på henholdsvis tidspunktet for udarbejdelsen og tidspunktet for kontrollen. Således var ejendommen under renovering på tidspunktet for klagers udarbejdelse af energimærket, og er efterfølgende blevet solgt som nedlagt landbrugsejendom. Dette vil efter klagers opfattelse altid medføre forskellige beregninger i et energimærke.

Registreringsudvalget har fastholdt afgørelsen navnlig med henvisning til, at klager har foretaget forkert registrering af ejendommens hulmur, gulvareal, hanebånd, tagrum, vinduer og glasdøre samt kedel og varmtvandsbeholder, hvilket samlet set udgør en væsentlig fejl i energimærket.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 24. marts 2004 citeres:

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

”[...]

Side 2 af 17

På baggrund af vores skrivelse til dig af 7. januar 2004, har Registreringsudvalget for Energimærkning den 19. marts 2004 afsluttet behandlingen af markkontrollen af energimærket for ovennævnte ejendom.

Beslutningen er at energimærket er behæftet med væsentlige fejl som følge af nedenstående:

1. 54 m² 30 cm isoleret hulmur, 17 m² 12 cm mod uopvarmet => 83 m² 30 cm isoleret hulmur, 3 m² let med 100 mm isolering, 23 m² 12 cm tegl mod uopvarmet.
2. 34 m² træ mod jord/beton uisoleret, 33 m² tæpper på beton m. 100 mm => 35 m² træ mod jord beton uisoleret, 22 m² vinyl på beton med 100 mm, 13 m² klinker på beton m. 100 mm, 4 m² klinker på beton m. 100 mm+gulvvarme.
3. 27 m² hanebånd m. 100 mm, 32 m² skråvæg m. 150 mm, 16 m² lodret skunk m. 150 mm, 16 m² vandret skunk m. 150 mm, 9 m² væg mod uopvarmet loftsrum uisoleret => 14 m² hanebånd m. 100 mm, 19 m² hanebånd m. sammentrædt isolering, 24 m² skråvæg uisoleret, 13 m² lodret skunk uisoleret, 13 m² vandret skunk uisoleret, 14 m² væg mod uopvarmet loftsrum uisoleret, 2 m² kvistflunke uisoleret.
4. Ingen registrering => 13 m² loft mod uopvarmet tagrum bjælkelag m. indskud.
5. Vinduer og glasdøre mod øst/vest: 19 m² termorude, 2 m² 1 lags glas => 11 m² termorude og 4 m² dør m. termo.

6. uisoleret kedel > 20 år, brænder 10-15 år, 200 l varmtvandsbeholder m. 30 mm isolering, 35 meter varmerør m. 10 mm isolering, -1 termostatventil, -natsænkning => uisoleret kedel > 20 år, brænder 10-15 år, 160 l Metro vandvarmer, 10 meter uisolerede varmerør, -1 termostatventil, -natsænkning.

Registreringsudvalget har besluttet du skal udarbejde et ny 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.

Det tidligere fremsendte udkast til nyt energimærke (...) kan således anvendes og indberettes til Sekretariatet for Energimærkning uden udgift for husejeren. Herudover bedes du fremsende det nye energimærke til ejeren.

[...]"

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 3 af 17

Klagen til Energiklagenævnet

Til støtte for klagen har klager ved brev af 20. april 2004 anført:

"[...]

Jeg skal hermed klage over afgørelsen begrundet i følgende vedlagte skrivelser:

- Skrivelse af 8. okt. 2003 til Sekretariatet for Energimærkning
- Skrivelse af 16. december 2003 til Sekretariatet for Energimærkning
- Skrivelse af 26. januar 2004 til Sekretariatet for Energimærkning
- Skrivelse af 26. januar 2004 til SSB.

Desuden fremgår det, at markkontrollen ikke er retvisende."

Supplerende sagsfremstilling (korrespondance imellem klager og Sekretariatet for Energimærkning inden Registreringsudvalgets afgørelse)

Klager udarbejdede den 16. juni 2003 energimærket [...] for ejendommen [...]. Det fremgår af sagen, at Sekretariatet for Energimærkning udtog energimærket til markkontrol, som led i den løbende kvalitetskontrol. Sekretariatet og konsulent Jørn Cambon Jensen gennemgik den 26. august 2003 ejendommen.

Sekretariatet fremsendte ved brev af 16. september 2003 resultatet af markkontrollen til klager. Brevet var vedlagt en opgørelse over de forefundne forskelle mellem energimærket og markkontrollen. Fra brevet citeres:

”[...]

Sekretariatet har gennemgået ovennævnte bygning og udarbejdet en kontrol af dit energimærke.

Konklusionen af markkontrollen er at der er væsentlige fejl i dit energimærke. Fejlens art fremgår af bilagene.

Der er 2 bilag:

- 1 Markkontrol 2003, der er en samlet oversigt over forskelle i registreringen af klimaskærm og varmeanlæg på 3 sider. Baseret er der en læsevejledning til hvordan du skal forstå registreringen af forskellene.
- 2 To kontroludskrifter fra dit beregningsprogram, nemlig dit eget og Sekretariatets.

På ”Markkontrol 2003”’s forside kan du se forskellen i dit energimærke og i Sekretariatets, og hvilken konsekvens det har for det forbrug kunden ser. På samme bilag side to og tre kan du se de afvigelser dit energimærke har i forhold til Sekretariatets, samt hvor mange kWh/år forskellen betyder, og hvor mange procent i forhold til det totale forbrug afvigelsen betyder. Her kan du også se om Sekretariatet mener, at den enkelte afvigelse er en fejl eller ej. Nederst kan du se en akkumuleret kWh/år forskel hvor både negative og positive afvigelser lægges sammen, samt om den samlede afvigelse takseres som en fejl.

Der vedlægges også kontroludskrifter fra dit og Sekretariatets energimærke, hvor du kan se de afvigelser Sekretariatet fandt i forhold til dit energimærke.

[...]”

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 4 af 17

Ved brev af 8. oktober 2003 fremsendte klager sine bemærkninger til markkontrollen til Sekretariatet. Herfra citeres:

”[...]

Resultatet af markkontrollen kan ikke accepteres pga. følgende afvigelser i forudsætningerne for de 2 beregninger:

Det skal først oplyses, at ejendommen sælges af Dir. for Fødevarer, som overtog den som landbrugsejendom i foråret 2002. Efter framatrikulering af jorden videresælges bygningsdelen nu. Direktoratet ønskede på daværende tidspunkt en foreløbig beregning af et energimærke. Daværende sælger var på dette tidspunkt i gang med renovering og efterisolering af tagetagen. Sælgers oplysninger om isoleringstykkelser blev anvendt i beregningen af energimærket.

Ejendommen sælges nu som en nedlagt landbrugsejendom, hvor fløjen med beboelse har et bebygget areal på 106 m². Efter opmåling er ca. 77m² heraf beboelse medens resten ca. 29 m² er tidligere malkemaskinerum, udhusrum o.lign.

Tagetagen over de 77m² er udnyttet med ca. 47 m². Altså et samlet boligareal på 124 m². I BBR-ejermeddelelsen er bebygget areal 106 m², udnyttet areal af tagetagen 60 m², samlet boligareal 140 m² og erhvervsareal (malkemaskinerum mv.) 26 m².

I kontrollen synes hele stueplanen i det bebyggede areal på 106 m² regnet for opvarmet mod 77 m² i mærket. Ved efterberegning af de noterede opmålinger til mærket er der ikke fundet betydelige afvigelser.

Ang. isoleringstykkelserne i tagetagen er der til mærket anvendt de isoleringstykkelser som på daværende tidspunkt var udført og i gang og som desuden er oplyst af sælgeren til Dir. for Fødevarer. Isoleringsarbejderne manglede, som angivet i mærket, en del færdiggørelser. Da beboelsen var under delvis renovering med bl.a. isoleringsarbejder i tagetagen er der i mærket noteret, at en del isoleringsarbejder manglede færdiggørelser og derfor var forudsatte. I kontrollen er forudsat uisolerede skunke og skråægge samt loft mod uopvarmet loftsrum.

Mht. vinduer og døre er der i kontrollen en del mindre m² og ikke vindue med 1 lags glas. Dette giver afvigelse til modsat side end ovennævnte. Ved beregning er der ikke fundet afvigelser i mærket

Ang. hårde hvidevarer var der, som angivet, ikke oplyst, hvorvidt disse skulle indgå i hushandelen og derfor udeladt.

Ovennævnte forskelle i beregningsforudsætningerne kan kun give stor forskel i resultatet, især når forudsætninger for dels mærke og dels kontrol er modsatrettede.

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 5 af 17

Denne sag er speciel og forholdene på stedet har sandsynligvis også været forskellige på de 2 tidspunkter og vanskeliggøres af at sælger (Dir. For Fødevarer) ikke kan oplyse om disse forhold.

Derfor har kontrollen ikke den værdi den burde have.

[...]"

Ved brev af 16. december 2003 fremsendte ...[klager] et nyt energimærke, [...], til Sekretariatet. Af brevet fremgår:

"[...]

Det nye energimærke er udarbejdet efter en fornyet opmåling den 13. nov. 2003 af boligen. Efter ny beregning fremkommer et varmekonsum på 3186 l olie mod 3066 l olie i det oprindelige mærke. En stigning på kun 120 l olie.

Ved den fornyede beregning er ændret følgende i forhold til tidligere:

Opvarmet areal er justeret til $84+47=131$ m². Skunk- og skråvægge er kun regnet med faktisk længde og ikke omhandlende kvist og længdehak på 1. sal. Kvistflunker og – loft samt længdehak i stue og på 1. sal er i stedet for indregnet.

Isoleringstykkelser i tagetagen er indregnet som i oprindeligt mærke og ikke uisolert som i kontrol. Til trods for det er der nu efterisolert yderligere til 200 mm på hanebånd og kvistloft, til 100 mm på væg mod loftsrum, nordgavl 1. sal 400 mm med antagelig 100 mm isolering indv. og østkvist 340 mm med beklædning indv.

Ældre solokedel med oliebrænder i beboelse indregnet som oprindelig. Nu er der desuden drift i større brændefyrskedel i udhusrum mod beboelse.

Der er fortsat regnet med 1 lags glas i havedør og ikke termorude som i kontrol. Døren er skiftet efterfølgende.

Ejer var fraflyttet på besigtigelsestidspunktet, og boligen er nu efter restaurering og fuld færdigisolering lejet ud.

Idet der henvises til skrivelse af 8. okt. 2003 forventes der en ændret bedømmelse end tidligere angivet.

[...]"

Ved brev af 7. januar 2004 meddelte Sekretariatet klager sin indstilling til Registreringsudvalget. Herfra citeres:

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 6 af 17

”[...]

Tak for dit brev af 16. december 2003, indeholdende forslag til nyt energimærke [...]. Energimærket [...] er efter Sekretariatets opfattelse retvisende.

Energimærket [...] viser et varmemeforbrug på 3.186 liter olie svarende til kr. 17.842,00 pr år. Det kontrollerede energimærke [...] viste et varmemeforbrug på 3.066 liter olie svarende til en årlig udgift på 16.158,00 kr. Forskellen mellem dit første mærke og dit sidste korrekte mærke er ca. 1700,00 kr./år svarende til en forskel på ca. 10%.

Sekretariatet indstiller til Registreringsudvalget:

1. At du noteres for at Energimærke [...] indeholder væsentlige fejl. Fejlene fremgår af denne skrivelse og Sekretariatets skrivelse af 16. september 2003.
2. At du skal udarbejde et nyt energimærke og sende det til kunden. Energimærke [...] kan anvendes. Energimærket bedes fremsendt når Registreringsudvalget har behandlet sagen.
3. At Registreringsudvalget tildeler dig en advarsel om 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.

[...]”

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 7 af 17

Ved brev af 26. januar 2004 fremsendte klager bemærkninger til sagen, hvoraf fremgår:

”[...]

Jeg har modtaget Deres skrivelse af 7. januar 2004, hvor De meddeler, at nyt mærke [...] er retvisende.

Men jeg skal til Deres kommentarer anholde, at De nu sammenligner udgifterne i kr. mellem det tidligere og det nu retvisende mærke og kommer til en forskel på ca. 10 % for varme. Forskellen mellem de 2 mærker er 120 liter olie mere i det retvisende mærke eller 3,7 % mere, hvilket er samme måde, som De tidligere i sagen sammenlignede på. Der er altså foretaget en uensartet sammenligning fra det ene tidspunkt til det næste tidspunkt.

Desuden er varmemærket i det retvisende forbedret til B5 fra C1.

Ser man på forskellen fra markkontrollen til det retvisende mærke, er forskellen for kWh varme 38 %.

Jeg kan derfor fortsat ikke acceptere væsentlige fejl i mit mærke og må igen henviser til sagens specielle forhold og mine skrivelser af 8. okt. 2003 og 16. dec. 2003.

[...]"

Ved brev af 16. februar 2004 fremkom Sekretariatet med svar på klagers bemærkninger, hvorfra citeres:

"[...]

De har den 26. januar 2004 sendt en kommentar til Sekretariatet for energimærkning.

Som svar på dette, skal vi prøve at forklare princippet i Sekretariatets beregningsmetode med nedenstående fiktive eksempel.

Sekretariatets beregningsmodel

	E-mærke	Kontrol	Afvigelse	Afvigelse
	kWh	kWh	kWh	%
30 cm isoleret mur	30000	36000	6000	16,67%
Klinker på beton		37000	1000	2,70%
Træ uisolaret		34000	-3000	-8,82%
				<u>28,19%</u>
Udregning på den samlede numeriske afvigelse			4000	11,11%

Sekretariatets beregningsmetode udregner den samlede afvigelse i absolutte tal.

Deres beregning regner efter vort skøn afvigelsen ud fra den samlede numeriske afvigelse.

Vi har i vor accept af Deres efterfølgende E-mærke taget en del af Deres forklaring om forholdene på stedet til efterretning.

[...]"

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Registreringsudvalget fremsendte ved brev af 5. august 2005 til Energiklagenævnet følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

Det fremgår af konsulentens klage af 20. april 2004 til Energi styrelsen, at konsulenten klager over Registreringsudvalgets af-

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 8 af 17

gørelse af 24. marts 2004 angående markkontrol af energimærke [...], begrundet i 4 vedlagte skrivelser.

Registreringsudvalget har noteret at, energikonsulenten klager over følgende forhold:

1. Konsulenten har opgivet stueplanen i ejendommens opvarmede areal til 77 m². Registreringsudvalget har forudsat at stueplanen i ejendommens opvarmede areal er 106 m² hvorved der fremkommer en afvigelse, jf. energikonsulentens brev af 8. oktober 2003 til Sekretariatet for Energimærkning. Energiforskeren har senere ændret det samlede opvarmede areal til 131 m², jf. energikonsulentens brev af 16. december 2003 til Sekretariatet for Energimærkning.
2. Konsulenten er ikke enig i udvalgets afgørelse angående isoleringstykkelser i tagetagen, jf. konsulentens brev af 8. oktober 2003 til Sekretariatet for Energimærkning.
3. Konsulenten er ikke enig i udvalgets afgørelse angående arealet og typen af vinduer og døre, jf. konsulentens brev af 8. oktober 2003 til Sekretariatet for Energimærkning, jf. konsulentens brev af 8. oktober 2003 til Sekretariatet for Energimærkning.
4. Konsulenten er ikke enig i udvalgets afgørelse angående hårde hvidevarer, jf. konsulentens brev af 8. oktober 2003 til Sekretariatet for Energimærkning.
5. Sekretariatet for Energimærkning foretager ikke ensartede sammenligninger mellem det oprindelige energimærke og det retvisende energimærke. Således sammenlignes der både i kWh og i kr., jf. konsulentens brev af 26. januar 2004 til Sekretariatet for Energimærkning.
6. Forskellen mellem det oprindelige energimærke og det retvisende er kun 3,7 kWh varme og ejendommen har været under ombygning og efterisolering. Alligevel bliver afvigelsen anført som en væsentlig fejl og indberettet til Registreringsudvalget. Dette kan konsulenten ikke acceptere, jf. konsulentens brev af 26. januar 2004 til Sekretariatet for Energimærkning.
7. Konsulenten er ikke blevet hørt om forholdene på det oprindelige besigtigelsestidspunkt eller hørt i de henvendelser der er fremsendt, jf. konsulentens brev af 26. januar 2004 til Sekretariatet for Energimærkning.

25. juni 2007
J.nr.: 521-61
Eksp.nr.: 23126
ASC-EKN

Side 9 af 17

Det fremgår af udvalgets afgørelse af 24. marts 2004, at udvalget har noteret energikonsulenten for væsentlige fejl i Energimærkerapporten som følge af nedenstående afvigelser:

1. Ydermuren:

Energikonsulentens registrering	Sekretariatets registrering
54 m ² 30 cm isoleret hulmur	83 m ² 30 cm isoleret hulmur
17 m ² 12 cm mod uopvarmet	3 m ² let med 100 mm isolering
Ingen registrering	23 m ² 12 cm tegl mod uopvarmet

2. Terrændæk:

Energikonsulentens registrering	Sekretariatets registrering
34 m ² træ mod jord/beton uisolaret	35 m ² træ mod jord/beton uisolaret
33 m ² tæpper på beton med 100 mm	22 m ² vinyl på beton med 100 mm
Ingen registrering	13 m ² klinker å beton med 100 mm
Ingen registrering	4 m ² klinker på beton med 100 mm + gulvvarme

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 10 af 17

3. Loftet:

Energikonsulentens registrering	Sekretariatets registrering
27 m ² hanebånd med 100 mm	14 m ² hanebånd med 100 mm
Ingen registrering	19 m ² hanebånd med sammentrådt isolering
32 m ² skråvæg med 150 mm	24 m ² skråvæg uisolaret
16 m ² lodret skunk med 150 mm	13 m ² lodret skunk uisolaret
16 m ² vandret skunk med 150 mm	13 m ² vandret skunk uisolaret
9 m ² væg mod uopvarmet loftsrums uisolaret	14 m ² væg mod uopvarmet loftsrums uisolaret
	2 m ² kvistflunke uisolaret

4. Loft mod uopvarmet tagrum:

Energikonsulentens registrering	Sekretariatets registrering
Ingen registrering	13 m ² loft mod uopvarmet tagrum bjælkelag med indskud

5. Vinduer og glasdøre mod øst/vest:

Energikonsulentens registrering	Sekretariatets registrering
19 m ² termorude	11 m ² termorude
2 m ² 1-lags glas	4 m ² dør med termo

6. Kedel:

Energikonsulentens registrering	Sekretariatets registrering
Uisolaret kedel over 20 år	Uisolaret kedel over 20 år

Brænder 10-15 år	Brænder 10-15 år
200 l varmtvandsbeholder med 30 mm isolering	160 l Metro varmtvandsbeholder
35 m varmerør med 10 mm isolering	10 m uisolerede varmerør
1 termostatventil	1 termostatventil
natsænkning	natsænkning

Herefter følger Registreringsudvalgets kommentarer til klagens enkelte dele:

Ad 1: Ejendommens areal

Det fremgår ikke umiddelbart af sagen, hvorledes kontrollanten har udregnet det opvarmede areal. Det fremgår af klagen, at kontrollanten har medregnet et areal på 26 m², som ifølge energikonsulentens oplysninger er registreret i BBR som "erhvervsareal (malkemaskinerum)", og som energikonsulenten derfor ikke har medregnet.

Det fremgår endvidere af sagen, at energikonsulenten efter at have besøgt ejendommen igen, har opjusteret det opvarmede areal i stueetagen fra 77 til 84 m². Registreringsudvalget har forstået energikonsulentens klage angående dette punkt således, at energikonsulenten stadig ikke er enig i, at arealet på 26 m² skulle medregnes i boligens opvarmede areal, idet energikonsulenten - ifølge Registreringsudvalgets formodning - lægger til grund at arealet er omfattet af undtagelsen i Energimærkebekendtgørelsens § 1, stk. 2, nr. 3)..

Hvorvidt arealet på 26 m² skal medregnes i det opvarmede areal, afhænger ifølge udvalgets vurdering ikke af, om arealet falder ind under en af undtagelserne i § 1 iht. den givne BBR anvendelseskode arealet har i BBR registret, men derimod af, i hvilket omfang arealet indgår i det opvarmede areal i bygningen.

Registreringsudvalget henviser i den forbindelse til, at de arealer, der er undtaget i henhold til Energimærkebekendtgørelsens § 1, alene er undtaget, når arealet udgør en hel bygning, jf. også formuleringen af § 1:

"§ 1. Bestemmelserne i denne bekendtgørelse gælder for bygninger af enhver art bortset fra de i stk. 2-5 nævnte.

Stk. 2 Bygninger, der ifølge registrering i Bygnings- og Boligregistret (BBR) helt eller overvejende anvendes til følgende erhverv, undtages fra bestemmelserne i denne bekendtgørelse (anvendelseskode i BBR anført i parentes):

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 11 af 17

1) Bygninger til erhvervsmæssig produktion vedrørende landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding o.l. (210) eller industri, håndværk m.v. (220). Stuehuse til landbrug er dog omfattet af bestemmelserne i denne bekendtgørelse uanset ovenstående bestemmelse og bestemmelsen i stk. 3.

2) El-, gas- eller varmekværk, forbrændingsanstalt m.v. (230).

3) Anden bygning til landbrug, industri etc. (290)."

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Såfremt arealet derimod - som her - alene udgør en del af en bygning, er det efter Registreringsudvalgets vurdering som udgangspunkt ikke undtaget for energimærkningen, medmindre der slet ikke er tale om opvarmet areal.

Side 12 af 17

Formandskabet for Registreringsudvalget har for god ordens skyld forelagt denne forståelse af Energimærkebekendtgørelsens § 1, stk. 2 for Energistyrelsen, som bekræfter at man er enig i denne forståelse.

Tilbage står så spørgsmålet, om de 26 m² er opvarmet boligareal. Registreringsudvalget lægger her til grund, at det er tilfældet, idet markkontrollanten har inddraget de 26 m² i det samlede, registrerede areal.

På den baggrund fastholder udvalget, at det korrekte boligareal, som skal lægges til grund for energimærkningen er 106 m².

Ad 2: Isoleringstykkelser i tagetagen

Udvalget henholder sig til de registreringer som kontrollanten har foretaget. Konsulenten oplyser at de pågældende isoleringstykkelser, der er anført i Energimærkerapporten var ved at blive udfærdiget, da rapporten blev udarbejdet. Det er udvalgets opfattelse, at Energimærkerapporten skal afspejle forholdene på tidspunktet for besigtigelsen og ikke inkludere arbejder, der er ved at blive foretaget. Det er derfor en fejl, når energikonsulenten har registreret arbejder, som det ved besigtigelsen blev oplyst, ville blive foretaget.

Ad 3: Vinduer og døre

Udvalget henholder sig til de registreringer som kontrollanten har foretaget. Energikonsulenten oplyser i sit brev af 16. december 2003, at "der fortsat regnes med 1 lags glas i havedør og ikke termorude som i kontrol. Døren er skiftet efterfølgende". Registreringsudvalget har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt dø-

ren er udskiftet efter at energikonsulenten har besigtiget ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af energimærke [...]. Fejlen betyder i sig selv en afvigelse på 2,3 % i varmekonsumet og er ikke i sig selv væsentlig, efter udvalgets opfattelse.

Ad 4: Hårde hvidevarer

Som det fremgår af udvalgets afgørelse af 24. marts 2003, har udvalget ikke noteret energikonsulenten for fejl angående registreringen af hårde hvidevarer. Dette var dog angivet som en fejl i skemaet "markkontrol 2003". Udvalget har derfor ikke yderligere kommentarer til denne del af klagen.

Ad 5: Ensartet sammenligning

Udvalget er ikke sikker på hvilke sammenligninger energikonsulenten henviser til i denne sammenhæng, men det er korrekt at udvalget i skemaet "markkontrol 2003" henviser til afvigelser i kWh. Uanset dette, er det udvalgets opfattelse, at afvigelserne mellem den kontrollerede rapport i procent er de samme uanset om de opgøres i kroner, kWh eller liter olie.

Ad 6: Væsentlig fejl i Energimærkerapporten

Energikonsulenten anfører i sit brev af 26. januar 2004, at "forskellen mellem det oprindelige energimærke og det retvisende er kun på 3,7 % kWh varme". Det er imidlertid udvalgets praksis at opgøre den samlede afvigelse som kunden oplever i kroner, som det fremgår af Sekretariatet for Energimærknings brev til konsulenten af 6. januar 2004 og af udvalgets afgørelse i sagen. Det fremgår endvidere af Sekretariatets brev af 6. januar 2004, at afvigelsen udgør 1.700 kr. svarende til 10 %, hvilket udvalget finder er korrekt. Udvalget har dog noteret at kontrollantens brev til energikonsulenten af 16. februar 2004 anvender kWh i eksemplet.

Det er ikke alene den samlede afvigelse i procent, som oplevet af kunden, som udvalget lægger til grund, når der træffes afgørelser i sager om markkontrol. Også antallet af fejl og deres individuelle størrelse indgår, som det også er sket i denne sag. Udvalget henviser desuden til opgørelsen i skemaet "Markkontrol 2003", hvor hver enkelt fejls betydning i procent er angivet.

Udvalget kan desuden oplyse, at alle sager om markkontrol, hvor udvalget registrerer en energikonsulent for fejl, behandles i Registreringsudvalget.

Ad 7: Høring af energikonsulenten

Det er udvalgets opfattelse, at energikonsulenten er blevet hørt om de faktiske oplysninger, som udvalget har lagt til grund for

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 13 af 17

afgørelsen. Dette er sket med Sekretariatets brev af 16. september 2003. Energikonsulenten har senere fremsat en række bemærkninger, som er indgået i overvejelserne i forbindelse med afgørelsen. Såfremt energikonsulenten havde oplysninger om forholdene på tidspunktet for hans oprindelige besigtigelse, kunne disse være fremsat til Sekretariatet inden udvalgets afgørelse i sagen.

Samlet finder udvalget, at opgørelsen af det opvarmede areal muligvis giver anledning til at ændre udvalgets afgørelse med hensyn til denne del af afgørelsen, og de deraf afledte virkninger. Herudover fastholder udvalget afgørelsen.

Registreringsudvalget beklager den sene besvarelse af nævnets henvendelse, der skyldes et stort antal sager i udvalget..

[...]"

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 14 af 17

Ved brev af 10. august 2005 svarede [...] på Registreringsudvalgets bemærkninger. Herfra citeres:

"[...]

Efter modtagelse af kopi af Registreringsudvalgets kommentarer i skrivelse af 5. aug. 2005 skal jeg herved fremkomme med følgende bemærkninger/tilføjelser:

Ad. pkt. 1.

De 26 m² var placeret ind i mod eksisterende stald som malke-maskinerum og rum i tilknytning til stalden. Rummene havde ingen varmeinstallation, var ikke opvarmet og var absolut ikke beboelsesrum. Over de 26 m² var der uudnyttet loftrum mod stald.

Ad. pkt. 2.

Der skal bemærkes/tilføjes, at i det oprindelige E-mærke [...] er regnet med de isoleringstykkelser, der kunne konstateres og var udført på besigtigelsestidspunktet. De samme isoleringstykkelser er anvendt i det godkendte retvisende E-mærke [...] og ikke de tykkelser, som kontrollanten har forudsat.

Ad. pkt. 3.

Den oprindelige havedør var med 1 lags glas, og døren er efterfølgende udskiftet til en ny med termorude.

Ad. pkt. 5.

Det forekommer, at der er væsentlige afvigelser mellem mark-kontrollen og det retvisende mærke.

[...]"

Retsgrundlaget

Fra bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, som var gældende på tidspunktet for Registreringsudvalgets afgørelse, citeres:

”§ 29.

[stk. 1)

Stk. 2. Energistyrelsen fastsætter udvalgenes vedtægter.

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.

[stk. 4-7]

§ 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 eller
- 3) ved overtrædelse af bestemmelserne i § 26.

Stk. 4. Inddragelse af en godkendelse kan gøres betinget af, at nærmere angivne forhold berigtiges, særligt hvis inddragelsen

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 15 af 17

skyldes forhold, der kan henføres til det firma, hvori konsulenten er ansat som medarbejder.”

Energiklagenævnets bemærkninger

Sagen drejer sig om, hvorvidt det var berettiget, at Registreringsudvalget ved sin afgørelse på baggrund af en markkontrol fandt, at det udarbejdede energimærke indeholdt væsentlige fejl, og at klager derfor skulle udarbejde et nyt energimærke og tildeles en advarsel.

Grundlaget for afgørelsen er energimærke [...] vedrørende ejendommen [...].

25. juni 2007

J.nr.: 521-61

Registreringsudvalget har til grund for afgørelsen navnlig lagt vægt på, at klager i det udarbejdede energimærke har fejlregistreret ejendommens ydermur, gulvareal, loft, vinduer og døre samt kedel og varmtvandsbeholder, og at fejlregistreringen bør føre til, at energimærket samlet set var behæftet med væsentlige fejl.

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Side 16 af 17

Klager gør navnlig gældende, at der var forskellige forudsætninger for beregningen af energimærket på henholdsvis tidspunktet for udarbejdelsen af mærket og tidspunktet for kontrollen, og at dette altid vil medføre forskelle i resultatet af beregningerne i energimærket.

Nævnet lægger på baggrund af Registreringsudvalgets og klagers indlæg til grund, at klager ved angivelsen af isoleringstykkelser delvist anvendte data, som var forudsatte og oplyst af sælgeren af ejendommen, fordi en del af isoleringsarbejderne stadig ikke var færdiggjorte da energimærket blev udarbejdet.

Dette medførte afvigelser for registreringen af isoleringstykkelser imellem klagers registreringer og kontrolberegningerne. Da bl.a. fejlregistreringen af isoleringstykkelserne sammenholdt med klagers manglende registrering af loft mod uopvarmet tagrum medførte en forkert angivelse af kWh for varmekonsum i ejendommen, finder nævnet at kunne tiltræde, at der er tale om fejl, der må tilskrives klagers manglende omhu ved udarbejdelse af energimærket. Klager har derfor udvist forsømmelighed ved sit arbejde som særlig sagkyndig.

Efter omfanget af den fejlangivelse for varmekonsum, som fejlene medførte, finder nævnet imidlertid, at der er tale om mindre væsentlige fejl, som heller ikke samlet set bør føre til, at klager tildeles en advarsel, men at pålægget om udarbejdelse af et nyt energimærke er en tilstrækkelig sanktion og dermed passende bestemt.

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalgets afgørelse bør stadfæstes for så vidt angår pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke, og ophæves for så vidt angår den tildelte advarsel.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afgørelse af 24. marts 2004 stadfæstes for så vidt angår pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke, og ophæves for så vidt angår den tildelte advarsel.

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

25. juni 2007

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.

J.nr.: 521-61

Eksp.nr.: 23126

ASC-EKN

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Side 17 af 17

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnformand

/ Allan Schmidt
fuldmægtig