

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] over
AFGØRELSE FRA	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 26. januar 2004
OM	Pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke og tildeling af advarsel på baggrund af markkontrol af energimærke E [...] vedrørende ejendommen [...].

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

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

NÆVNETS	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme
AFGØRELSE	afgørelse af 26. januar 2004 stadfæstes

Energiklagenævnet har ved brev af 21. december 2004 oversendt fra Energi-styrelsen modtaget klage af 17. februar 2004 fra ...[klager] over afgørelse fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme (herefter benævnt som Registreringsudvalget) af 26. januar 2004.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalgets afgørelse af 26. januar 2004 vedrørende markkontrol af energimærke E [...] vedrørende 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 forudsætningerne for registreringen af ejendommens isoleringsmæssige tilstand ikke var den samme for klager henholdsvis kontrollanten, fordi kontrollanten som led i mark-

kontrollen har foretaget boreprøver bl.a. i ejendommens ydermur, der viste sig at være isoleret.

Registreringsudvalget har fastholdt afgørelsen med henvisning til, at klager har foretaget forkert registrering af ejendommens ydermur, gulvareal, isole-ringstykker i tagetage, vinduer og døre samt varmeanlæg, hvilket samlet set udgør en væsentlig fejl i energimærket.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 26. januar 2004 citeres:

"[...]

På baggrund af vores skrivelse til dig af 28. november 2003, har Registreringsudvalget for Energimærkning den 21. januar 2004 afsluttet behandlingen af markkontrollen af energimærket for ovennævnte ejendom.

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 2 af 14

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

1. Ydervægge: 91 m² hulmur uisolaret og 6 m² hulmur uisolaret mod uopvarmet => 91m² hulmur isoleret (boreprøve) og 6 m² hulmur isoleret mod uopvarmet
2. 54 m² uisolaret bjælkelag mod krybekælder og 30 m² bjælkelag 125 mm+lerindskud og loftspuds => 48 m² uisolaret bjælkelag mod krybekælder og 37 m² uisolaret bjælkelag mod kælder
3. 41 m² hanebånd m. 100 mm isolering, 17 m² skråvæg m. 50 mm isolering, 27 m² lodret skunke m. 50 mm isolering og 18 m² vandret skunk uisolaret => 43 m² hanebånd m. 100 mm isolering, 19 m² skråvæg m. 50 mm isolering, 27 m² lodret skunke m. 50 mm isolering og 23 m² vandret skunk m. 150 mm isolering (boreprøve)
4. Vest/øst: 9 m² vindue m. 1 lags glas, 3 m² vindue m. forsatsramme, 1 m² dør m. 1 lags glas, Nord: 2 m² vindue m. 1 lags glas, Syd: 4 m² vindue m. 1 lags glas, Yderdør: 2 m² isoleret dør og 1 m² massiv dør => Vest/øst: 8 m² vindue m. 1 lags glas, 3 m² vindue m. forsatsramme, Nord: 2 m² vindue m. termo, 3m² vindue m. 1 lags glas, Syd: 1 m² vindue m. 1 lags glas, 4 m² dør m. termo, Yderdør: 2 m² massiv dør, Ovenlys vest/øst: 1 m² termo og 1 m² forsats
5. Varmeanlæg b-faktor = 0,8 => varmeanlæg placeret i uisolaret kælder b-faktor 0,5.

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 kvalitets-kontrolleret 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 E [...] kan således anvendes og indberettes til Sekretariatet for Energimærkning uden udgift for husejeren. Herudover bedes du fremsende det nye energimærke til ejeren.
[...]"

4. juli 2007
J.nr.: 521-63
Eksp.nr.: 31144
ASC-EKN

Klagen til Energiklagenævnet

Til støtte for klagen har klager ved brev af 17. februar 2004 sendt til Energi-styrelsen anført:

Side 3 af 14

"[...]

Jeg har modtaget Registreringsudvalgets afgørelse af 21. januar 2004, og vil som sådan ikke gøre indsigelser mod, at mit energimærke er behæftet med alvorlige fejl i forhold til kontrollantens registrering, men:

Jeg vil gøre indsigelse mod afgørelsen, da forudsætningerne for registreringen af den isoleringsmæssige tilstand af ejendommen ikke er den samme.

Jeg er uforstående overfor, at man kan foretage destruktive undersøgelser i anden mands ejendom i form af boreprøve i ydervægge og etageadskillelser, uden hverken mundtlig eller allerhelst skriftlig accept fra ejer/sælger.

Jeg har, uden at have fået svar tilbage, rettet 2 henvendelser til Sekretariatet for Energimærkning (kopi af skrivelser er vedlagt), og jeg er forundret over, at man ikke vil eller kan give mig et svar på de stillende spørgsmål, så nu prøver jeg "et trin højere oppe ad stigen" da det dog må være af afgørende betydning, at vi arbejdet ud fra de samme forudsætninger for at få det mest retvisende energimærke for den enkelte ejendom.

Spørgsmålene lyder som følger:

1. Skal der foretages boreprøve i etageadskillelsen/ydervæggen, det gælder selvfølgelig ikke kun i fuger
i

ydervægge, men også i nypudsede/nymalede facader, som efterlader synlige ar, uden mundtlig eller skriftlig accept fra sælger/boet?

Er dette tilfældet accepterer jeg min advarsel, men forventer at der omgående bliver taget skridt til at informere de øvrige energikonsulenter om forholdet, da de fleste ikke har det samme afslappende forhold til emnet som kontrollanten har.

2. Hvis Registreringsudvalget ikke mener, at der er lov-hjemmel for at foretage destruktive indgreb uden ejers/boets mundtlige eller skriftlige accept vil jeg gøre indsigelse mod afgørelsen, da de øvrige divergenser i min og kontrollantens registrering er i "småtingsafdelingen", jeg vil i den forbindelse på det kraftigste opfordre til, at konsulenten er til stede ved kontrollen, da evt. forskelligheder i opmåling/registrering vil kunne afklares på stedet.

En 3. kontrollant på [...] ville fremkomme med det 3. bud på arealerne og U-værdierne.

Vi arbejder i henholdsvis Energimærkningsordningen og Huseftersynsordningen under det samme ministerium og der er på trods heraf store forskelle på kontrolmetoder, information samt opfattelsen af, hvad destruktive indgreb er. Måtte dette snarest blive ensrettet.

Nu forventer jeg et svar fra Registreringsudvalget. Skulle dette at uforklarlige grundet ikke være muligt bedes oplyst, hvilken styrelse/udvalg jeg så kan rette henvendelse til.
[...]"

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Registreringsudvalget fremsendte ved brev af 1. august 2005 til Energiklagenævnet følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

Under henvisning til Energiklagenævnets breve af 26. januar og 26. juli 2005 fremsender Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme hermed sine bemærkninger til klage af 17. februar 2004 fra energikonsulent ...[klager] over udvalgets afgørelse i markkontROLSAGEN. Registreringsudvalget bemærker indledningsvist, at afgørelsen af dateret den 26. januar 2004 og ikke den 21. januar 2004, som anført af energikonsulenten i klagen.

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 4 af 14

Registreringsudvalget skal beklage den sene besvarelse af klagen, som skyldes den generelle mængde sager i Sekretariatet.

Registreringsudvalget forstår klagen således, at energikonsulentten efterlyser retningslinier for at indhente tilladelser til at foretage destruktive undersøgelser, sekundært hvilken betydning det har for udførelsen af markkontrollen.

Registreringsudvalget har noteret sig, at der derudover ikke forekommer konkrete klagepunkter i energikonsulentens brev af 17. februar 2004, idet han alene skriver på side 2, at han "vil...gøre indsigelse mod afgørelsen."

Registreringsudvalget skal understrege, at man sammenfattende ikke finder grundlag for at ændre sin afgørelse. Nedenfor følger udvalgets kommentarer til de af energikonsulentens fremsatte spørgsmål.

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 5 af 14

Retningslinier for foretagelse af destruktive undersøgelser

Grundlaget for udførelse af destruktive undersøgelser og indhentning af tilladelser til samme fremgår af følgende retningslinier:

- "Håndbog for energikonsulenter" gældende fra 1. juni 1998, 2.2.1, side 2 af 6, kapitel 3.2.3, side 2 af 4 (som energikonsulentten netop har vedlagt klagen i kopi), samt bilag i form af "Rekvisition af energikonsulentarbejde..."
- "Håndbog for energikonsulenter 2004" gældende fra 1. november 2004, Generel del, Kapitel 2.3.1 og bilag 3, "Aftaleseddel"

Registreringsudvalget skal understrege, at der – både ifølge den nuværende og den tidligere gældende Håndbog - ikke må udføres destruktive undersøgelser på en ejendom ved registreringen, medmindre der foreligger tilladelse hertil fra ejeren. Det er energikonsulentens ansvar at indhente tilladelsen, og konsulentten må selv bestemme, om tilladelsen indhentes mundtligt eller skriftligt.

Såfremt tilladelse ikke gives, bør dette dokumenteres skriftligt i form af udfyldt aftaleseddel. Af den tidligere standard til "Rekvisition af konsulentarbejde..." og af den nuværende standard til "Aftaleseddel" fremgår netop, at rekvirenten skriver under på, at man ikke vil give tilladelse til destruktive undersøgelser, og at

rekvirenten dermed accepterer, ”at den manglende undersøgelse kan medføre et dårligere energimærke for bygningen.”

Til energikonsulentens spørgsmål om man skal bore i pudsede ejendomme og efterlade synlige ar, kan Registreringsudvalget således kun henholde sig til ovenstående, der helt tydeligt redegør for at boring og øvrige destruktive undersøgelser forudsætter tilladelse fra rekvirenten eller dennes repræsentant.

Det betyder samtidig, at energikonsulenten aktivt må forsøge at indhente enten en tilladelse, eller et skriftligt afslag på tilladelse, såfremt han ønsker at få belyst om der må foretages destruktiv undersøgelse.

Såfremt energikonsulenten i forbindelse med den oprindelige energimærkning havde fået oplyst, at destruktive undersøgelser ikke må foretages, burde han have anført dette på forsiden af Energimærkerapporten, i Konklusionsfeltet, således at det var tydeligt for modtageren af rapporten, at resultatet kunne være dårligere end det burde.

Der henvises til kapitel 3.3 i ”Håndbog for energikonsulenter”, hvorfra citeres:

”Hvis oplysninger om en konstruktions og installations energimæssige forhold, ikke har kunnet tilvejebringes således, at energikonsulenten kan indestå herfor, skal specielle og meget væsentlige forbehold anføres på selve energimærket (forsiden).”

Destruktive undersøgelser som led i udført kontrol

Energikonsulenten anfører i sin klage den påstand, at markkontrollanten foretog boreprøver uden at have indhentet tilladelse dertil. Energikonsulenten finder at dette har betydning i forhold til den udførte kontrol og den afgørelse, som Registreringsudvalget har truffet.

Udvalget er ikke enig. Markkontrollanter foretager altid borer, hvor der er behov for at afdække isoleringstilstanden af en ydermur. Ligesom energikonsulenterne, jf. Det ovenfor anførte, skal indhente tilladelse til disse destruktive indgreb, så skal markkontrollanterne gøre det.

Såfremt der ikke kan gives tilladelse, kan destruktiv undersøgelse ikke foretages af kontrollanten. Hvis kontrollanten i disse

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 6 af 14

tilfælde foretager boring i ejendommen uden tilladelse kan han – ligesom en energikonsulent i samme situation – risikere at ejeren efterføl-

gende klager over dette og evt. kræver betaling for udbedring af – i visse tilfælde æstetiske skader – fra kontrollantens side.

Registreringsudvalget finder ikke anledning til at gå nærmere ind i, om der i det foreliggende tilfælde har foreligget tilladelse eller ej til destruktiv undersøgelse. Faktum er, at der er udført boreprøver, som viser at ydermuren er uisoleret, hvorfor der er en faktuel fejl i Energimærkerapporten på dette punkt.

Manglende tilladelse til destruktive undersøgelser bør fremgå af aftaleseddel

Udvalgets holdning skal i øvrigt ses i relation til, at energikonsulenten ikke selv – som anført ovenfor – har sikret sig dokumentation for manglende mulighed for at udføre destruktive undersøgelser. Udvalget kan ikke ud fra det materiale, der ligger på sagen, se at energikonsulenten havde indgået en skriftlig aftale med sælger, hvoraf fremgår at ejeren modsætter sig destruktive indgreb og er gjort bekendt med konsekvensen heraf.

Udvalget formoder, at dette ikke er tilfældet, idet energikonsulenten netop i sine breve anfører, at ejer var på sygehuset og efterfølgende afgik ved døden.

Udvalget skal i den forbindelse understrege sin faste praksis vedrørende indgåelse af aftalesedler, når ejer ikke er til at træffe eller energimærkningen f.eks. rekvireres af et dødsbo. Også i disse tilfælde gælder retningslinierne ovenfor for udførelse af destruktive undersøgelser med given tilladelse. Udvalget har overfor flere energikonsulenter – både i forbindelse med klagesager og ved konkrete henvendelser via mails fra energikonsulenter til Sekretariatet for Energimærkning – redegjort for, at det forhold at ejeren er et dødsbo, ikke undtager energikonsulenten fra disse retningslinier.

Ud fra en analog slutning undtager det således heller ikke energikonsulenten, at ejeren ikke var til stede, eller var for syg til at handle. Energikonsulenten vil i alle tilfælde blive bedt om at energimærke ejendommen af en person, der handler på ejerens vegne. I disse tilfælde må energikonsulenten rette henvendelse til denne person og bede om tilladelse til destruktive undersø-

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 7 af 14

gelse, såfremt dette skal udføres for at foretage en korrekt registrering af ejendommens ydermur.

Såfremt den pågældende ikke ønsker at give sådan tilladelse, bør energikonsulenten – af hensyn til sin egen dokumentation på sagen - få dette noteret skriftligt på en aftaleseddel.

Som eksempel på tidligere vejledning, når ejendommen ejes af et dødsbo, kan dette gives:

"Tak for din mail. Det er en god fremgangsmåde, at I laver en ny Energimærkerapport, når I opdager en forskel som denne.

Jeg forstår af din mail, at I ikke har et udfyldt ejeroplysningsskema? Jeg skriver tilbage til dig for at præcisere nogle ting, som er af centralt betydning i forhold til ejere, der er dødsboer, og brug af ejeroplysningsskema. Hvis I havde indhentet ejeroplysningsskema (red.: rettelig aftaleseddel), bedes du se bort fra en stor del af nedenstående.

Ud af en række klagesager kan vi i Sekretariatet se, at en del energikonsulenter opfatter situationen som væsensforskellig, hvis der er tale om en ejer, der er i levende live, og et dødsbo. Det er ikke tilfældet. Det kan selvfølgelig opleves særdeles forskelligt, om man som energikonsulent møder en person eller blot kommer ud til et hus, der ikke længere er beboet. Men det er i begge tilfælde energikonsulentens pligt at indhente de oplysninger, der skal til, for at man kan registrere en bygning korrekt.

Heri ligger også, at det er muligt at kontakte en administrator af et dødsbo for at få afgjort, om man kan få tilladelse til at lave destruktivt indgreb. Sekretariatet anbefaler i øvrigt generelt, at man som energikonsulent får ejerens underskrift på ejeroplysninger i alle tilfælde. Primært for at sikre sin egen dokumentation for oplysninger på sagen. Og det er netop i disse tilfælde at en underskrevne ejeroplysningsskema (red.: rettelig aftaleseddel) tjener sit formål for energikonsulenten, idet ejeren så underskriver på, at de kan få en forringet energimærkning.

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 8 af 14

Havde I indhentet ejeroplysningerne (red.: rettelig aftaleseddel), og havde dødsboet nægtet destruktiv undersøgelse, så kan den selvfølgelig ikke gennemføres. Energikonsulenten bør dog selv i alle tilfælde sørge for at få tegninger, som han kan bruge til at vurdere, om ydermuren er isoleret eller ej. Blandt andet, så energikonsulenten kan foretage en skønsmæssig vurdering af ydermurens type og isoleringsgrad ud fra yder-

murens tykkelse, tegninger, og oplysninger om tidligere varmemeforbrug sat i forhold til beregninger af det fremtidige varmemeforbrug.”

Andre verserende eller afsluttede sager vedrørende samme energikonsulent

Under henvisning til Energiklagenævnets brev af 25. januar 2005 skal Registreringsudvalget oplyse, at der alene verserer en anden markkontrol sag om samme energikonsulenten, nemlig Registreringsudvalgets j.nr. [...]: Markkontrol af E [...], [...], 4000 Roskilde, som blev afgjort af Registreringsudvalget den 11. juli 2004 som en mindre væsentlig fejl i Energimærkerapporten. Kopi af afgørelsen vedlægges sammen med kopi af den efterfølgende korrespondance mellem energikonsulenten og Registreringsudvalget.

Desuden har udvalget foretaget to visuelle screeninger af energikonsulenten, hvor der ikke blev fundet væsentlige fejl.

Nærværende besvarelse af Energiklagenævnets høring er tiltrådt af Formandskabet for Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme.
[...]

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:

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 9 af 14

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

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 10 af 14

Der citeres endvidere fra Håndbog for energikonsulenter, gældende fra 1. juni 1998:

”[...]

2.2.1 Aftalegrundlag

Forud for udarbejdelse af energimærkning anbefales, at der indgås en skriftlig aftale mellem rekvirenten og energikonsulenten, herunder en aftale om tilladelse til at foretage stikprøveundersøgelser.

[...]

Aftaleseddel

I forbindelse med udarbejdelse af Energimærke og Energiplan & dokumentation bør konsulenten, før arbejdet påbegyndes, sørge for, at der ligger en udfyldt aftaleseddel, og at denne er underskrevet af rekvirenten eller dennes stedfortræder.

[...]

For at kunne opnå tilfredsstillende registrering til brug ved vurderinger for f.eks. skjulte konstruktioner, kan det være nødvendigt, at konsulenten – efter aftale med rekvirenten og mod ekstraregning – tager destruktive undersøgelsesmetoder i brug, f.eks. udtagelse af stikprøver, jf. beskrivelse i kapitel 3. Aftalesedlen skal

således indeholde rekvirentens tilladelse eller afslag til, at konsulenten foretager eventuelle stikprøveundersøgelser.

[...]

Gives denne tilladelse ikke skal konsulenten vurdere de aktuelle konstruktioners energimæssige tilstand "forsigtigt".

Aftalesedlen er et vigtigt grundlag for behandling af eventuelle senere klager.

[...]

3.2.3 Typer af undersøgelsesmetoder

? Undersøgelsesmetoderne kan inddeles i fire grupper:

? Non-destruktive

? Lettere destruktive

? Destruktive

? Specialundersøgelser

[...]

Lettere destruktive metoder

Stikprøver foretaget gennem lettere destruktive undersøgelsesmetoder, kan som nævnt anvendes af konsulenterne, hvis de skønner det nødvendigt for bedre at kunne belyse en konstruktions tilstand.

Følgende lettere destruktive metoder kan konsulenten i reglen anvende efter aftale med rekvirenten jf. aftalesedlen – men konsulenten skal være opmærksom på behov og ansvar for evt. efterreparationer.

? Teknoskop-besigtigelse af utilgængelige hulrum, fx i hule mure gennem et forboret 10 mm hul i en studsuge.

[...]

3.3. Forbehold

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 11 af 14

Hvis oplysninger om en konstruktions og installations energimæssige forhold, ikke har kunnet tilvejebringes således, at energikonsulenten kan indestå herfor, skal specielle og meget væsentlige forbehold anføres på selve energimærket (forsiden).
[...]"

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 E [...] vedrørende ejendommen [...].

Registreringsudvalget har til grund for afgørelsen lagt vægt på, at klager i det udarbejdede energimærke har fejlregistreret ejendommens ydermur, gulvareal, isoleringstykkelser i tagetage, vinduer og døre samt varmeanlæg, hvilket samlet set udgør en væsentlig fejl i energimærket. Registreringsudvalget har navnlig lagt vægt på registreringen af ejendommens ydermur, som efter en foretaget boreprøve i forbindelse med markkontrollen viste sig at være isoleret.

Klager bestrider ikke, at det udarbejdede energimærke indeholder væsentlige fejl i forhold til kontrollantens beregninger i forbindelse med markkontrollen, men gør til støtte for klagen navnlig gældende, at forudsætningerne for registreringen af ejendommens isoleringsmæssige tilstand ikke var ens for klager henholdsvis kontrollanten. Dette fordi at kontrollanten som led i markkontrollen har foretaget boreprøver i ejendommens ydermur, der viste sig at være isoleret, og i ejendommens etageadskillelse.

Klager gør i den forbindelse gældende, at der er uklare retningslinier i Registreringsudvalgets praksis med hensyn til, hvordan energikonsulenterne skal forholde sig, når det ikke er muligt at få en husejers skriftlige tilladelse til foretagelse af destruktive indgreb på en ejendom.

Klager gør derudover gældende, at de øvrige konstaterede afvigelser i energimærket imellem klagers og kontrollantens beregninger er mindre væsentlige.

Energiklagenævnet lægger på baggrund af Registreringsudvalgets og klagers indlæg til grund, at klager ved udarbejdelsen af energimærket ikke aktivt forsøgte at indhente enten en skriftlig tilladelse fra rekvirenten af energimærket til at foretage destruktive undersøgelser på ejendommen eller et skriftligt afslag på tilladelse. I den sidstnævnte situation kunne rekvirenten være blevet gjort opmærksom på de mulige konsekvenser af en manglende tilladelse.

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 12 af 14

Den manglende foretagelse af boreprøver medførte bl.a. en forkert registrering af ejendommens ydermur. Da bl.a. fejlregistreringen af ydermuren sammenholdt med de øvrige fejlregistreringer medførte en afvigelse imellem klagers registreringer og kontrolberegningerne på ca. 42 % for ejendommens varmekonsum, finder nævnet at kunne tiltræde, at der samlet set er tale om væsentlige fejl, der må tilskrives klagers manglende omhu ved udarbejdelse af energimærket.

Da klager derudover ikke havde bragt de aftalemæssige forhold i orden vedrørende foretagelse af eventuelle destruktive undersøgelser, jf. Håndbog for Energikonsulenter gældende fra 1. juni, kapitel 2.2.1, kapitel 3.2.3, eller tog forbehold herom på energimærkets forside, jf. håndbogens kapitel 3.3, finder nævnet, at klager har udvist forsømmelighed ved sit arbejde som særlig sagkyndig.

4. juli 2007

J.nr.: 521-63

Eksp.nr.: 31144

ASC-EKN

Side 13 af 14

Da formålet med tilsynsordningen og sanktionerne er hensynet til, at ordningen er velfungerende og nyder tillid hos modtagerne af energimærkerne finder nævnet, at sanktionen i form af pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke og tildeling af advarsel er passende bestemt.

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalgets afgørelse bør stadfæstes.

Nævnet har ved afgørelsen ikke taget stilling til kontrollantens adfærd og handle måde på ejendommen. Navnlig fordi en stillingtagen hertil ikke bør føre til en anden bedømmelse af klagerens arbejde.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afsluttet af 26. januar 2004 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 11. 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.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

Poul K. Egan
Nævnformand

/ Allan Schmidt
fuldmægtig

4. juli 2007
J.nr.: 521-63
Eksp.nr.: 31144
ASC-EKN

Side 14 af 14