

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 14. april 2005
OM	tildeling af advarsel og pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke som følge af markkontrol af energimærke E [...] vedrørende ejendommen [...].

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

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

NÆVNETS AFGØRELSE	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomes afgørelse af 14. april 2005 stadfæstes
------------------------------	--

Ved brev af 29. april 2005 har ...[klager] indbragt Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomes (herefter benævnt som Registreringsudvalget) afgørelse af 14. april 2005 for Energiklagenævnet.

Advokat [...] meddelte ved brev af 14. december 2005, at han indtrådte i sagen som repræsentant for klager.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomes afgørelse af 14. april 2005 vedrørende markkontrol af energimærke E [...] vedrørende ejendommen [...]. Energimærket var ifølge Registreringsudvalget behæftet med fejl, og klager fik pålæg om at berigtige energimærket, ligesom han blev tildelt en advarsel.

Registreringsudvalget har til lagt til grund for afgørelsen, at klager har fejlrregistreret ejendommens gulv mod kælder, kedel og varmtvandsbeholder samt

varmerør i kælder. Det er derudover lagt til grund, at klager har anført på energimærkets forside, at der ikke var rentable investeringsforslag, selvom der var rentable forslag i energimærket.

Klager gør navnlig gældende, at der ikke var nogen hjemme i ejendommen på tidspunkt, hvor den blev gennemgået, at der ikke er pligt til at foretage bo-reprøver i en gulvkonstruktion, at han ikke er enig i kontrollantens areal-opmåling, og at det udregnede gasforbrug til opvarmning ligger meget tæt på det nuværende forbrug.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 14. april 2005 citeres:

"[...]

Registreringsudvalget fremsender hermed sin afgørelse af 14. april 2005 om markkontrol af energimærke E [...], som du har udarbejdet.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 2 af 30

Sammenfatning

Registreringsudvalget har besluttet at energimærket er behæftet med væsentlige fejl, at disse fejl kan henføres til din forsømmelighed samt at du tildeles en advarsel. Udvalgets bemærkninger samt afgørelse følger nedenfor.

Retsgrundlag

Idet der henvises til Energiklagenævnets afgørelse af 6. december 2004 (jour. nr. ...), vurderer Registreringsudvalget, at afgørelsen skal træffes under henvisning til § 30, stk. 3 i bekendtgørelse 789 af 19. september 2002. Der citeres fra afgørelsens side 16.

"Udvalget kan efter disse bestemmelser også træffe mindre vidtgående afgørelser som registrering af fejl og tildeling af advarsler. Anvendelsen af disse sanktioner er efter ordlyden ikke begrænset til anvendelse i sager rejst ved en klagesag, og gælder derfor også for fejl fundet under markkontrol. Nævnet finder ikke, at placeringen af bestemmelsen i § 30, der i øvrigt vedrører klagesager, fører til, at stk. 3, kun finder anvendelse i forbindelse med klagesager. Nævnet finder, at § 30, stk. 3, kan anvendes som hjemmel for afgørelser om registrering af

fejl og tildeling af advarsler, uanset om anledningen er en klagesag eller en markkontrol udført på Registreringsudvalgets eget initiativ."

De relevante bestemmelser citeres i det følgende:

§ 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.

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Side 3 af 30

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.

[.....]"

Sagsfremstilling

Forud for det energimærke der behandles i denne afgørelse udarbejdede du et energimærke (E...) på ejendommen beliggende [...]. Den 20. september 2004 foretog Sekretariatet for Energimærkning (herefter Sekretariatet) en markkontrol af dette energimærke. Sekretariatet registrerede ved markkontrollen, at energimærket var behæftet med mindre væsentlige fejl.

Den 27. oktober 2004 udarbejdede du et energimærke (E...) på ejendommen beliggende [...]. Den 1. december 2004 foretog Sekretariatet en markkontrol af dette energimærke. Sekretariatet registrerede ved markkontrollen, at energimærket var behæftet med følgende mindre væsentlige fejl:

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Side 4 af 30

- 1 Konsulenten har registreret "gulv mod kælder" som isoleret. Ifølge ejer er kun den del under stuen isoleret, altså er 30 m2 isoleret og 41 m2 uisoleret..
- 2 Konsulenten har registreret den gasfyrede kedel og varmtvandsbeholder med en b-faktor på 0,8 Da begge er placeret i uopvarmet kælder og i den del hvor gulv mod kælder er uisoleret er b-faktoren 0,5 i henhold til tabel 4.1.2 side 18/26 i håndbogen.
- 3 Konsulenten har registreret varmerør med 20 mm isolering i uopvarmet kælder med en b-faktor på 0,0. Rørene er uisolerede og b-faktoren er mellem 0,3 og 0,5, altså 0,4 da de er både i den uisolerede og den isolerede del, jf. tabel 4.1.2-6 side 18/26 i håndbogen.
- 4 Der er rentable forslag i energimærket, men konsulenten har skrevet "Der er INGEN rentable investeringsforslag" på side 1.

Du har indsendt et nyt, tilrettet energimærke til Sekretariatet den 30. december 2004, som endnu ikke er indberettet officielt.

Registreringsudvalgets bemærkninger

Ad fejl nr. 1:

Du har registreret gulv mod kælder som isoleret og dermed ikke bemærket, at mere end halvdelen af gulv mod kælder er uisoleret.

Registreringsudvalget vurderer, at det er energikonsulentens ansvar, at undersøge i hvilket omfang gulvet er isoleret.

Energimærkets fejlprocent er af Sekretariatet beregnet til 21% netto på varmemeforbruget (denne beregning gælder samtlige fejl samlet set).

Ad fejl nr. 2 og 3:

Du har anvendt værdier som grundlag for beregninger, som ikke stemmer overens med de værdier der følger af håndbogen Registreringsudvalget vurderer, at det er energikonsulentens ansvar, at anvende de korrekte værdier som grundlag for beregningerne og dermed søge de korrekte informationer i håndbogen.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Ad fejl nr. 4:

Du har skrevet på side 1 i energimærkerapporten under feltet "Energikonsulentens samlede anbefaling", at "Der er INGEN rentable investeringsforslag". På side 5 i rapporten under feltet "Forslag til forbedringer" har du imidlertid angivet "Gulv mod kælder: 100 mm isolering mod kælder" som et rentabelt investeringsforslag. Registreringsudvalget vurderer, at det er energikonsulentens ansvar at sørge for, at energimærkets oplysninger stemmer overens. Du skulle således have sørget for at felterne i energimærkerapporten var udfyldt korrekt i henhold til dine beregninger og konstateringer.

Side 5 af 30

Afgørelse

På baggrund af ovennævnte bemærkninger er det Registreringsudvalgets opfattelse, at energimærke E [...] indeholder fire fejl, der kan henføres til din forsømmelighed og som tilsammen udgør en væsentlig fejl ved energimærket.

Registreringsudvalget har på denne baggrund besluttet at tildele dig en advarsel. Denne beslutning er truffet i henhold til bekendtgørelsen § 30, stk. 3.

Registreringsudvalget henstiller til, at du udarbejder et nyt energimærke, der tager højde for fejlene og udleverer det til husejeren. Det udkast til nyt energimærke, som du har indsendt til sekretariatet kan anvendes såfremt det tildeles et e-nummer.

[...]"

Klagerens synspunkter til støtte for klagen

Klager indbragte ved brev af 29. april 2005 Registreringsudvalgets afgørelse for Energiklagenævnet. Fra brevet citeres:

”[...]

Hermed bekræftes modtagelsen af deres brev dat 14 april 2005 vedr. ovennævnte sag, som jeg har følgende bemærkninger til:

Før det første kan jeg absolut **ikke** anerkende den tildelte advarsel.

For det andet er det min mening at man overhovedet ikke har set på mine bemærkninger, men udelukkende troet på Mogens Thomsen der har udført kontrollen af mit mærke. I denne kontrol er der også fejl, selvom den har taget betydelig mere tid end vi har til rådighed pga max. Priser.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 6 af 30

Jeg vil begrunde min indsigelse med følgende:

1. Ved min gennemgang var der ingen hjemme i huset, men jeg fik ved telefonisk henvendelse at vide af fru en i huset at hele gulvet var efterisoleret og ikke kun en del af dette.

Der står ingen steder at vi skal foretage boreprøver i en gulvkonstruktion.

Ved kontrollen var manden hjemme i huset og oplyste kontrollanten at det kun var dele af konstruktionen der var efterisoleret

2. Hvis hele gulvet var isoleret var der INGEN rentable isoleringsforslag i huset som jeg har skrevet.

3. Isolering/ eller mangel på samme gør at der fremkommer fejl i rør og B faktor.

4. Dette er en lidt speciel sag, da dele af kælderydervægge og gulve ER isoleret, men ikke boligareal og opvarmning af kælder er derfor ikke medtaget.

Desuden er der rør under loftet der er skjult i en rørkasse.

5. Jeg er heller ikke enig i arealerne. Her er det efter min mening og opmåling med elektronmåler kun 33 m² og ikke 41 m² der er uisolert.

6. Det sidste jeg kan oplyse er at det ekst. Forbrug af gas er 1251 m³ og at dette har ligget jævnt i flere år. Dette er incl. Opvarmning af kælder.

Mit udregnede forbrug excl. Kælder er på 1233 m³ gas, altså meget tæt på nuværende forbrug.

Jeg har svært ved at acceptere en fejlprocent på 21 %, da dette giver et forkert billede af ejendommen og er uden megen sund fornuft, som vi jo desværre er nød til at bruge en gang i mellem.

[...]"

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Registreringsudvalget afgav ved brev af 23. november 2005 følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

Under henvisning til Energiklagenævnets brev af 2. juni 2005 fremsender Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme hermed sine bemærkninger til klage af 29. april 2005 med følgebrev af 17. maj 2005 fra energikonsulent [...] over udvalgets afgørelse i markkontROLSagen.

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Side 7 af 30

Der vedlægges kopi af sagens akter.

Registreringsudvalget har samtidig sendt udvalgets kommentarer til [...] til brug for dennes eventuelle kommentarer til Energiklagenævnet.

Klagen falder i en række punkter, som Registreringsudvalget kommenterer nedenfor:

Ad pkt. 1.:

Energikonsulenten har til brug for sin registrering af gulvet og isoleringen af dette alene baseret sig på mundtlige udsagn fra ejerne. Fra klagen af 29. april 2005 citeres:

"Ved min gennemgang var der ingen hjemme i huset, men jeg fik ved *telefonisk henvendelse* (Registreringsudvalgets fremhævelse) at vide af fru en i huset..."

Udvalget er ikke sikker på, om energikonsulentens kommentarer betyder, at konsulenten slet ikke har været inde i huset. Udvalget har dog ikke yderligere oplysninger om dette, og lægger derfor til grund, at konsulenten har besigtiget ejendommen indvendigt.

Som det fremgår af sagen, er energikonsulenten og udvalget uenige om hvorvidt konsulenten med rette har antaget at hele gulvet var efterisoleret. Konsulenten har i forbindelse med udarbejdelse af energimærket fået oplyst fra fru en i huset, at hele gulvet var isoleret. Sekretariatet for Energimærknings kon-

trollant, har fra manden i huset fået oplyst, at det alene var gulvet under stuen og køkkenet (der hænger sammen), som var isoleret.

På tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket, var den gældende håndbog for energikonsulenter den version af håndbogen, som var gyldig til og med 14. november 2004. I perioden 1. november 2004 til 14. november 2004 kunne tillige anvendes den nye "håndbog for energikonsulenter 2004".

Fra den dagældende håndbog for energikonsulenter afsnit 3.1.5, citeres:

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

"Ejeroplysninger:

Energimærkningsordningen indeholder et ejeroplysningsskema, hvor ejeren/sælgeren bør oplyse om sit specifikke kendskab til forskellige forhold vedr. ejendommens energimæssige tilstand.

Dette kan vedrøre:

kendskab til efterisoleringer

kendskab til isolering i skjulte konstruktioner

Side 8 af 30

Og ejeroplysninger skal, så vidt det er muligt, gives vedrørende:

hvidevarer, som indgår i salget

oplysninger om årligt energiforbrug til varme og el.

oplysninger om årligt vandforbrug

Ejeroplysningerne bør være underskrevet af sælger eller dennes befuldmægtigede, og ejeroplysningsskemaet bør indgå i rapporteringen om energimærkningen.

Har det ikke været muligt at fremskaffe "ejeroplysninger", skal dette anføres på Energimærkets forside."

Som det fremgår af det citerede afsnit fra håndbogen, burde konsulenten have fået ejeren til at bekræfte ejeroplysningerne i et ejeroplysningsskema. Såfremt dette ikke var muligt, skulle dette anføres på energimærkets forside.

Når energikonsulenten i nærværende sag ikke havde fået en underskrevet ejeroplysningsseddel burde dette derfor have fremgået af energimærkets forside.

Af håndbogens afsnit 3.4, pkt. 5 fremgår

"Pkt. 5: Gulve mod uopvarmet kælder, krybekælder, terrændæk m.v.

5.1 Mod uopvarmet kælder

5.2 Mod krybekælder

5.3 Terrændæk.

5.4 Etageadskillelse over portrum o. lign.

5.5 Andet

Gulvkonstruktioner og etageadskillelser, der adskiller opvarmede rum fra uopvarmede rum, kælder, jord eller det fri, skal registreres og vurderes med henblik på energimæssige forbedringer.

Der skal anbefales isolering over uopvarmede kældre eller krybekældre, svarende til min. 125 mm mineraluld, hvor pladsen tillader det, og hvor det er rentabelt.

Konsulenten skal derfor ud fra tegninger eller på basis af egne undersøgelser/erfaringer oplyse om isoleringsforholdene i gulvkonstruktioner over uopvarmede kældre eller krybekældre samt i terrændæk o. lign.

Konsulenten skal være opmærksom på, at der kan være forskellige gulvkonstruktioner i forskellige rum, fx. er der i vådrum ofte betongulve, selv om resten af huset har gulve på bjælkelag. Evt. forskelle, der har betydning for energiforbruget, skal fremgå.

Hvis det for at belyse ovenstående er nødvendigt at foretage destruktive stikprøver, skal dette samt en evt. ekstraregning aftales med rekvirenten,.

Det skal af energimærkningens dokumentationer fremgå, hvor evt. stikprøver er foretaget.

De energimæssige forbedringsmuligheder noteres og bearbejdes i Energiplan & dokumentation."

Når energikonsulenten i energimærket ikke har tilføjet nogen kommentarer til isolering af gulv mod kælder, må læseren af energimærket gå ud fra at dette er baseret på en faktuel viden.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 9 af 30

Kontrollen viser imidlertid, at det var nødvendigt at foretage en destruktiv stikprøve, for at energikonsulenten kunne udtale sig med sikkerhed om isoleringsforholdene i gulvkonstruktionen. Dette burde have fremgået af energimærket.

Registreringsudvalget stiller ikke spørgsmål til, at konsulenten har fået oplyst fra fru en i huset, at hele gulvet var isoleret. Denne oplysning er imidlertid ikke bekræftet via ejeroplysnings-seddel. Da gulvkonstruktionen er en lukket bygningsdel, burde konsulenten derfor enten have foretaget en boreprøve, eller have tilføjet ud for "gulv mod kælder - 50 mm isolering" at "oplysning er ifølge ejer". Således ville læseren af energimærket være opmærksom på, at der ikke er tale om sikre oplysninger.

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Uagtet ovennævnte forhold, forstår udvalget godt, at energikonsulenten kunne være i tvivl om hvorledes han skulle skønne gulvkonstruktionen, og det kan ikke umiddelbart lægges konsulenten til last, at den oplysning, han angiveligt modtog fra husets ejer, viste sig ikke at være rigtig.

Side 10 af 30

Det er således konsulentens ansvar, at det fremgår af energimærket, at gulvet er isoleret, når dette ikke er tilfældet.

Udvalget fastholder derfor, at konsulenten har begået en fejl ved ikke at tilføje ud for gulvkonstruktionen, hvor oplysningen om konstruktionens isoleringsforhold stammer fra.

Udvalget skal beklage at denne argumentation ikke fremgår af udvalgets afgørelse af 14. april 2005.

Ad pkt. 2.

Idet det ikke er hele gulvet, der er isoleret, men alene dele af dette, er der ifølge udvalgets vurdering mulighed for at foreslå rentable besparelsesforslag i form af efterisolering. Udvalgets kommentarer på dette punkt er baseret på markkontrollantens registrering af gulvet. I øvrigt henvises til udvalgets kommentarer ovenfor under pkt. 1.

Ad pkt. 3 og 4.

Det er korrekt, at omfanget af isolering i etageadskillelsen har indflydelse på b-faktorer m.v. for varmerør.

Fra håndbogen for Energikonsulenter, afsnit 4.1.2, tabel 4.1.2-6, side 18 af 26 fremgår:

"Placering b-faktor

[...]

Kældre:

Isoleret etageadskillelse, uisoleret kælder 0,3

- Isoleret etageadskillelse, isoleret kælder 0,4

- Uisoleret etageadskillelse, uisoleret kælder 0,5

- Uisoleret etageadskillelse, isoleret kælder 0,7"

De angivne b-faktorer gælder for varmeanlæg (kedeler, varmtvandsbeholdere og varmerør), der er placeret i uopvarmet kælder.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 11 af 30

Energikonsulenten har regnet med en b-faktor på 0,8 for kedel og varmtvandsbeholder. Denne faktor kan ikke være korrekt i forhold til de mulige kombinationer af isoleringsgrader, som kunne forekomme, i forholdet mellem isoleringsgrad i etageadskillelsen, henholdsvis isoleringsgraden i kælderen. Udvalget har på baggrund af sagens oplysninger sat b-faktoren for varmeanlægget til 0,5, idet både varmtvandsbeholderen og kedelen er placeret i uopvarmet kælder og i den del hvor gulv mod kælder er uisoleret.

Det fremgår af energikonsulentens brev 30. december 2004, at konsulenten er klar over at b-faktoren for varmeanlægget ikke følger reglerne. Udvalget har derfor forstået, at konsulenten er delvist enig i, at der er tale om en fejl på dette punkt.

Udvalget fastholder derfor, at der er tale om en fejl i registreringen af b-faktor for varmeanlægget.

B-faktor for varmerør bør ifølge udvalgets vurdering ligge mellem 0,3 og 0,5, fordi rørene løber gennem både den isolerede og den uisolerede del af etageadskillelsen. Hvilken b-faktor der skal vælges for varmerørene afhænger, som konsulenten angiver i sin klage af 29. april 2005, af om etageadskillelsen indgår som isoleret eller uisoleret.

Som det fremgår af Håndbogen for Energikonsulenter, kan b-faktoren for varmerørene ikke være 0,0, som angivet af konsulenten. B-faktoren for varmerørene er desuden ikke afhængig af om rørene er isolerede med 20 mm isolering eller ej. Det er der-

for ikke afgørende, at en del af rørene sidder i en rørkasse i kælderen.

På baggrund af de i håndbogen angivne u-værdier, er det udvalgets opfattelse at b-faktoren for varmerørene burde være sat til 0,4, som det fremgår af udvalgets afgørelse.

Udvalget fastholder således, at der er tale om en fejl i energimærket på dette punkt.

Det er de store forskelle mellem de af energikonsulenten angivne b-faktorer, og udvalgets bestemmelse af b-faktorer, der ifølge udvalgets vurdering giver de store forskelle i beregnet varmekonsum.

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Ad pkt. 5.

Side 12 af 30

Udvalget har i afgørelsen af 14. april 2005 angivet, at alene stuen med et areal på 41 kvadratmeter er uisoleret. Udvalget har ingen oplysninger om hvorvidt dette areal skulle være 33 kvadratmeter, som angivet af konsulenten.

Udvalget finder dog ikke, at denne forskel på 8 kvadratmeter imellem opmålingerne har væsentlig betydning for den samlede beregning af varmekonsum for ejendommen. Det er - som nævnt ovenfor - de store forskelle i b-faktorer, der er afgørende herfor, og som har betydning for den samlede fejlprocent på 21 %, som udvalget har tillagt energikonsulenten.

Ad pkt. 6.

Det forhold, at det oprindelige energimærke har et beregnet forbrug, der svarer overens med ejers oplyste forbrug, er efter udvalgets opfattelse ikke et afgørende argument for, at energikonsulentens energimærke er korrekt. Energimærket er således udtryk for et beregnet forbrug for ejendommen. Dette beregnede forbrug afviger ofte fra det ejers oplyste forbrug.

Samlet finder udvalget, at klagen af 29. april 2005 alene giver anledning til at ændre udvalgets registrering af fejl for gulv mod kælder, hvor udvalget burde have anvendt en anden argumentation. Udvalgets konklusion for så vidt angår dette punkt er imidlertid den samme, nemlig at konsulenten ikke har registreret gulv mod kælder korrekt.

De fejl i energimærket, der afføder de største afvigelser i det beregnede energiforbrug, er imidlertid den forkerte anvendelse af b-faktorer. Udvalget finder derfor ikke anledning til at konsulenten alene bør registreres for en mindre væsentlig fejl for energimærket og udvalgets advarsel til energikonsulenten fastholdes derfor af samme grund.

Øvrige sager

Energiklagenævnet har forespurgt om klageren har andre verserende eller afsluttede sager (markkontrol eller klagesager) i Registreringsudvalget. Udvalget kan oplyse, at der er følgende andre sager:

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

12-419: Markkontrol. Registreringsudvalget afgjorde den 19. januar 2005 at der var en mindre væsentlig fejl i rapporten.

Side 13 af 30

12-584: Markkontrol. Sagen er lukket med en vejledning, dvs. uden fejl i energimærkningen.

12-706: Markkontrol. Sagen er verserende.

Disse sager giver efter Registreringsudvalgets vurdering ikke umiddelbart anledning til at ændre den påklagede afgørelse.

Udvalget skal i øvrigt beklage det sene svar til Energiklagenævnet.

Nærværende besvarelse af Energiklagenævnets høring er tiltrådt af Formandskabet for Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme den 23. november 2005.

[...]"

Supplerende bemærkninger fra klager

Advokat [...] fremsendte ved brev af 14. december 2005 følgende bemærkninger til Registreringsudvalgets indlæg:

"[...]"

Energikonsulent, arkitekt ...[klager], har anmodet mig kommentere brev af 23. november 2005 fra Sekretariatet for Energimærkning. Sekretariatets brev giver mig anledning til følgende bemærkninger:

Min klients energimærke nr. E [...] indeholder en oplysning om, at gulve mod kælder indeholder 100 mm. isolering. Denne oplysning modtog min klient telefonisk fra ejendommens ejer, [...]. Endvidere er der på energimærkets side 4 blandt andet anført:

"Der er ved gennemgangen ikke brugt måleinstrumenter af nogen art, eller foretaget destruktive indgreb. Oplysning om eksisterende isolering stammer fra ejer, tegninger, tidligere energimærke/varmesynsrapport eller efter bedste skøn, som er normal isolering for byggetidspunkt. Varmeanlægget er ikke funktionsprøvet."

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 14 af 30

Efterfølgende blev min klient som bekendt udtaget til markkontrol, som gennemførtes af [...] Den pågældende kontrollant fremsendte oplysning om besigtigelse den 1. december 2004 ved brev til min klient fredag den 26. november 2004. Min klient havde som følge af det korte indkaldelsesvarsel ikke praktisk mulighed for at deltage i den pågældende besigtigelse.

På baggrund af nævnte markkontrol fremsendte nævnte [...] et brev til min klient dateret den 10. december 2004. Af dette fremgår blandt andet:

"Du har registreret "gulv mod kælder" som isoleret, ifølge ejer (min understregning - HHT) er kun den del under stuen isoleret, altså 30 m2 isoleret og 41 m2 uisoleret".

Markkontrollanten har således ikke konstateret gulvets isoleringsforhold ved destruktivt indgreb, men har - således som min klient gjorde det - lagt de oplysninger til grund, som er fremkommet fra ejendommens ejer. Ejerne af ejendommen har således afgivet modstridende oplysninger i relation til hvor, under ejendommens gulve, der befandt sig isolering. Det fremgår ikke af markkontrollantens brev hvilken person ("ejendommens ejer") der har givet de pågældende oplysninger, om denne er den samme person, som min klient talte med, om det er ejendommens anden ejer - [...] - eller om den pågældende person kan af - eller bekræfte samtalen med min klient. Endelig foreligger der ikke i skrivende stund sikre oplysninger i relation til, om det vitterligt alene er en del af gulvet, der er isoleret, og i givet fald, hvor mange kvadratmeter dette drejer sig om.

Oplysningerne om ejendommens gulves isoleringsforhold bliver tilsyneladende forkert tolket af Sekretariatet for Energimærkning. Udvalget citerer "Håndbog for energikonsulenter 2004", der

som bekendt indeholder en anførsel i punkt 3.1.5 - "Ejeroplysninger" - hvor ejeren/sælgeren bør (min understregning - HHT) om sit specifikke kendskab til forskellige forhold vedrørende ejendommens energimæssige tilstand, at disse bør (min understregning - HHT) være underskrevet, og at ejeroplysnings-skemaet bør (min understregning - HHT) indgå i rapporteringen om energimærkningen.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 15 af 30

Der er således ikke anført noget krav om, at de pågældende oplysninger skal være dokumenteret på den anførte måde, der alene kan anses for at være en anbefalet måde, at sikre dokumentation og indeståelse fra ejerens side.

Endelig anføres det: "Har det ikke været muligt at fremskaffe "ejeroplysninger", skal dette anføres på energimærkets forside."

I nærværende sag var det rent faktisk muligt for min klient, at fremskaffe ejeroplysninger om gulvenes isoleringsstand. Dette fremskaffedes telefonisk fra ejendommens ejer, [...]. Når dette sammenholdes med hvad der er anført om undersøgelsesmåde og dokumentationsmateriale i energimærkets side 4, hvoraf fremgår, hvorledes oplysningerne om ejendommens energimæssige stand er frembragt, er det min opfattelse, at der dels ikke har været pligt til at anføre noget på forsiden af energimærket i relation til, hvorledes min klient er kommet i besiddelse af de anførte oplysninger, og, såfremt det måtte lægges grund, at en sådan pligt måtte have bestået, at dette har været uden betydning for en læser af det pågældende energimærke.

Min klient stiller sig endvidere uforstående over for Sekretariatets anførsel i dette brev af 23. november 2005, hvor det blandt andet anføres:

"Registreringsudvalget stiller ikke spørgsmål til, at konsulenten har fået oplyst fra fru en i huset, at hele gulvet var isoleret."

Det kan således lægges til grund, at såvel Udvalget som min klient lægger til grund, at husets ejer oplyste, at hele gulvet var isoleret. Det anføres videre:

"Denne oplysning er imidlertid ikke bekræftet via ejendomsoplysningsseddel. Da gulvkonstruktionen er en lukket bygningsdel, burde konsulenten derfor enten have foretaget en boreprøve, eller have tilføjet ud for "gulv mod kælder" - 50 mm isolering", at "oplysning er i følge ejer". Således ville læseren af energimærket være opmærksom på, at der ikke er tale om sikre oplysninger."

Da der ikke er tvivl om, at oplysningen om gulvenes isoleringsstand er afgivet af ejendommens ejer, forstår min klient ikke udvalgets første anførsel. Hvis ejendommens ejer havde skrevet det ned på en seddel, havde det da været "endnu mere oplyst af ejendommens ejer"?

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Det fremgår af håndbogen, at konsulenter ikke uden videre kan foretage destruktive indgreb i bygningsdele. Min klient kunne således i sagens natur ikke uden videre begynde at bore huller i huset. I øvrigt er min klient ikke helt sikker på, hvor det er Udvalget mener, at der skulle have været boret huller. I gulvet? Uden ejerens tilladelse?

Side 16 af 30

Hvad angår Udvalgets anførsel om, hvad en læser ville have været opmærksom på fremgår det entydigt af energimærkets side 4, at der ikke er foretaget destruktive indgreb i forbindelse med undersøgelsen af ejendommen. En almindeligt agtsom læser vil derfor kunne konstatere, at der i relation til alt, hvad der ikke kan ses med det blotte øje, er tale om "usikre oplysninger".

Det anføres videre i Udvalgets skrivelse:

"Uagtet ovennævnte forhold, forstår udvalget godt, at energikonsulenten kunne være i tvivl om hvorledes han skulle skønne gulvkonstruktionen, og det kan ikke umiddelbart lægges konsulenten til last, at den oplysning, han angiveligt modtog fra husets ejer, viste sig ikke at være rigtig.

Det er således konsulentens ansvar, at det fremgår af energimærket, at gulvet er isoleret, når dette ikke er tilfældet."

Min klient ifalder således ansvar, fordi det ikke umiddelbart kan lægges min klient til last, at den oplysning, han modtog fra husets ejer viste sig ikke at være rigtig. Min klient stiller sig lidt uforstående over for, at han skal tildeles en advarsel for et forhold, som Registreringsudvalget ikke mener, kan lægges min klient til last.

Hvad angår min klients beregninger i det første energimærke bemærker jeg følgende:

Begrundelsen af overhovedet at udarbejde et energimærke er, at give læseren (køberen) en oplysning om ejendommens energimæssige stand, herunder, hvad det koster at holde ejendommen på en normal indetemperatur i løbet af et år.

Læseren bliver blandt andet gjort opmærksom på, hvilke forudsætninger der ligger til grund for oplysningerne, herunder ejendommens samlede, opvarmede areal samt hvor mange medlemmer der hidtil har været i husstanden. Samtidig oplyses læseren om, at ændringer i husstandens størrelse kan ændre forudsætningen for beregningen af energiforbruget.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Det er min opfattelse, at en læser af energimærket ikke vil interessere sig for, om en såkaldt "b-faktor" er 0,3, 0,5 eller 0,8, al den stund, at ingen borgere i Danmark har nogen idé om hvad sådanne faktorer indebærer. Det, der er interessant er, hvad det koster at opvarme huset. I den forbindelse ser jeg bort fra de øvrige forbrugsudgifter, idet det alene er varmberegningen (forbrug af naturgas), der er interessant i nærværende sag.

Side 17 af 30

Min klient har anført et beregnet et årligt forbrug af naturgas på 1.233 m³ i det første energimærke. Dette er beregnet eksklusive ejendommens kælder. Det fysiske forbrug, ud fra den forudsætning, der er anført i energimærket i relation til kvadratmeter og husstandsmedlemmer, er oplyst til 1.251 m³, hvilket har været nogenlunde konstant de seneste år. Dette er vel at mærke inklusive den energi, der "slippes løs" i kælderen. Afvigelsen mellem disse tal er 1,5 %. Hvis man inddrager "kælderfaktoren" bliver afvigelsen så lille, at den dårligt kan beregnes.

Der er derfor nøje overensstemmelse mellem min klients første beregning og det faktiske forbrug. Dette undrer min klient sig såre over, idet den efterfølgende oplysning om gulvenes isoleringsstand beregningsmæssigt udviser en difference på 21 %. Dette paradoks rejser spørgsmålet, hvorledes og i hvilket omfang der er isoleret mod kælder i den pågældende ejendom, eller sagt anderledes: hvem har i grunden ret at de to ejere? Det fysiske varmeforbrug tyder på, at den oplysning min klient oprindeligt lagde til grund er den rigtige.

At min klient efterfølgende blev tvunget til at udarbejde et andet energimærke på baggrund at nogle muligt forkerte oplysninger ændrer ikke ved, at det første energimærke oplyser om ejen-

dommens faktiske varmekonsum, mens det andet, som er tilblevet på baggrund af nogle teoretiske antagelse og nogle beregningsmåder, som ingen borger forstår, udviser et forkert varme-konsum. Som følge af denne praksis, må en sælger af den pågældende ejendom imødesee et tab, idet ejendommens værdi i handel og vandel blandt sættes efter forbrugsudgifterne, hvilket er en følge af et "rigtigt, men forkert" energimærke.

De øvrige "fejl" min klient bebrejdes er hovedsagligt fejl uden selvstændigt, materielt indhold. Den første "fejl" - dvs. oplysningen fra [...] om gulvenes isoleringsstand - fører andre fejl med sig.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

F.eks. er det anført som en fejl, at der ikke anbefales rentable arbejder med henblik på energibesparende foranstaltninger. Dette ville ikke have været en fejl, såfremt ejerens oplysning havde været korrekt - hvad den i øvrigt muligt er.

Side 18 af 30

Endvidere er det min opfattelse, at de forskelligrettede oplysninger om hvor m² gulve der er isoleret eller isoleret skaber - sammen med de øvrige usikkerhedsmomenter - så stor usikkerhed om det grundlag og de resultater, der lægges til grund for Registreringsudvalgets "advarsel", at min klient med rette følger sig krænkede. Skal der tildeles en advarsel, der i princippet på sigt kan få betydning for min klients fremtidige virke, må det i det mindste kræves, at dette sker på et oplyst og veldokumenteret grundlag.

Endelig skal jeg ikke undlade at bringe i erindring, at Sekretariatet for Energimærkning ved brev af 6. januar 2005 til min klient anfører, at man til Registreringsudvalget vil indstille, at der er tale om en "mindre væsentlig fejl". Hvordan denne vurdering fra kontrollanten, som var den, der gjorde sig sine undersøgelser på ejendommen, kan blive konverteret til en "væsentlig fejl" af Registreringsudvalget, stiller min klient sig uforstående overfor. Dette skal tillige ses i lyset af, at det ikke er dokumenteret, at der overhovedet foreligger en fejl.

Kopi af nærværende indlæg er ikke fremsendt til andre, da jeg er i tvivl om, hvem der måtte have interesse i skrivelsen. Der er ikke i det materiale jeg har modtaget anført entydige adresser for de relevante forvaltningsafsnit.

[...]"

Supplerende indlæg fra Energistyrelsen

Energistyrelsen afgav ved brev af 15. maj 2006 følgende bemærkninger til advokat [...]'s indlæg:

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

"[...]

www.ekn.dk

Under henvisning til Energiklagenævnets brev af 5. januar 2006 fremsender Energistyrelsen hermed sine bemærkninger til ovenstående klage.

ekn@ekn.dk

Der vedlægges kopi af sagens akter.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Det bemærkes, at Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme frem til og med 31. december 2005 har været bemyndiget til at træffe afgørelser i klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulenters ydelser.

Fra 1. januar 2006 færdigbehandles disse sager af Energistyrelsen, jf. § 50 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger.

Energistirelsens kommentarer til klagen

Energistyrelsen kommenterer på konsulentens bemærkninger i brev af 14. december 2005 under følgende punkter:

1. Brugen af ejeroplysninger
2. Registrering, når en tilstand ikke positivt kan konstateres
3. Forskellen mellem oplyst og beregnet forbrug og differencen på 21 procent

Ad punkt 1: Brugen af ejeroplysninger

I Håndbogens kapitel 2.2, side 4 af 6 står følgende:

Til brug for konsulentens vurdering af bygningen og dens installationer er der behov for at indhente en række oplysninger fra ejeren vedrørende bygningen og de installationer og hårde hvidevarer, som følger med bygningen ved salget. Til det formål har sekretariatet udarbejdet et ejeroplysnings-skema (bilag 2-5), som udleveres til sælgeren og afleveres til konsulenten - helst forud for bygningsgennemgangen.

Oplysninger fra ejer kan anvendes af konsulenten ved udarbejdelse af Energimærke og Energiplan &

dokumentation, forudsat at ejeren med sin underskrift bekræfter de afgivne oplysninger (Energistyrelsens understregninger).

Hertil kommer Håndbogens kapitel 3.1, side 3 af 4 står følgende:

Energimærkningsordningen indeholder et ejeroplysnings-skema, hvor ejeren/sælgeren bør oplyse om sit specifikke kendskab til forskellige forhold vedr. ejendommens energimæssige tilstand.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Dette kan vedrøre:

- ? kendskab til efterisoleringer
- ? kendskab til isolering i skjulte konstruk- tioner

Side 20 af 30

Og ejeroplysninger skal, så vidt det er muligt, gives vedrørende:

- ? hvidevarer, som indgår i salget
- ? oplysninger om årligt energiforbrug til varme og el.
- ? oplysninger om årligt vandforbrug

Ejeroplysningerne bør være underskrevet af sælger eller dennes befuldmægtigede, og ejeroplysnings-skemaet bør indgå i rapporteringen om energimærkningen. Har det ikke været muligt at fremskaffe "ejeroplysninger", skal dette anføres på Energimærkets forside.

Energikonsulenten kan således ikke anvende ejeroplysninger ved udarbejdelsen af Energimærkerapporten med mindre oplysningerne er bekræftet af ejeren med dennes underskrift. Såfremt ejeroplysninger ikke er fremskaffet – via ejeroplysnings-skemaet – da skal dette anføres på Energimærkets forside. Denne tolkning skal ses i forhold til, at en energimærkning er en dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand (Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, kapitel 1, § 3 samt Håndbogens kapitel 2.1, side 1 af 4).

Hertil kommer, at sælger af en ejendom ikke kan anses som uvildig i den energimæssige vurdering af egen ejendom, og derfor bør ejeroplysninger, selv hvis underskrevet, altid opfølges af faktisk kontrol på stedet.

Ad punkt 2: Registrering, når en tilstand ikke positivt kan konstateres

Såfremt energikonsulenten ikke positivt har kunnet konstatere en tilstand, da skal energikonsulenten foretage et forsigtigt skøn. Ligeledes fremgår det Håndbogens kapitel 3.2.1 side 1 af 4, at såfremt rekvirenten ikke ønskede, at udvidede undersøgelsesmetoder blev taget i brug, da skulle dette fremgå af aftalesedlen (tilsvarende kan findes i Håndbogens kapitel 2.2.1, side 2-3 af 6), ligesom energikonsulenten skulle anføre dette i Energiplan og dokumentation sammen med et eventuelt forbehold for ansvar for oplysningerne om den pågældende konstruktion.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Der citeres fra Håndbogen 3.2.1 side 1 af 4:

Side 21 af 30

Undersøgelsesmetoden er primært visuel, men hvis det er nødvendigt, for at rådgiveren kan afgive en ansvarlig oplysning, kan udvidede undersøgelsesmetoder tages i brug. Disse kan være af destruktiv karakter, og aftale skal træffes med ejer herom.

Kan konsulenten positivt konstatere en tilstand, skal denne angives. I modsat fald skal konsulenten skønne hvad var normalt på opførelsestidspunktet for bygningen, f.eks. vedr. isolering.

Der skal i disse tilfælde gøres en bemærkning herom under det pågældende punkt i energiplan og dokumentation.

Såfremt rekvirenten ikke ønsker, at udvidede undersøgelsesmetoder benyttes, skal dette fremgå af aftalesedlen. Energiforskeren skal desuden anføre dette i Energiplan & dokumentation, samt et evt. forbehold for ansvar for oplysningerne om den pågældende konstruktion.

Desuden vil det af aftalesedlen fremgå, at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over konstruktionens energimæssige tilstand, således at bygningen risikerer at få tildelt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre oplyst eller registreret. Desuden vil det af aftalesedlen fremgå, at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over konstruktionens energimæssige tilstand, således at bygningen risikerer at få tildelt et ringere

energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre oplyst...

Dette fortolkes således, at der skal tages forbehold i forhold til den enkelte konstruktion. Energikonsulenten kan ikke fraskrive sig et ansvar for registreringen af alle konstruktioner med en generel henvisning til den generelle registreringsmetode.

Det anbefales ikke, at der udføres boreprøve uden ejers tilladelse, men udelukkende, at energikonsulenten forsøger at opnå en sådan tilladelse. I forhold til brugervenligheden, er det netop vigtigt, at brugeren forstår, at såfremt der ikke udføres en boreprøve, da kan man risikere at få et ringere energimærke end hvis forholdene var bedre oplyst.

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Side 22 af 30

Af Håndbogens kapitel 12, Tabel 12-15 gyldig fra 1. juli 2002 ses en opgørelse over danskernes huse i 1950'erne. Såfremt energikonsulenten ikke kunne få adgang til at udføre boreprøve, burde energikonsulenten have skønnet, hvad der var normalt på opførelsestidspunktet. Ifølge tabel 12-15 er gulv mod kælder typisk med træbjælkelag (som det også er tilfældet) og typisk uden isolering.

Energistyrelsen fastholder således, at energikonsulenten burde have beskrevet, hvorledes den enkelte registreringen var dokumenteret, og ligeledes, at energikonsulenten uagtet om gulvet er eller ikke er isoleret burde have vurderet anderledes, idet tilstanden på tidspunktet ikke positivt kunne konstateres.

Ligeledes burde energikonsulenten have anbefalet forbedringer.

Ad punkt 3: Forskellen mellem oplyst og beregnet forbrug og differencen på 21 procent

Det beregnede forbrug er netop en teoretisk vurdering af en ejendoms forbrug, uafhængig af individuelle forbrugsvaner, som det oplyste forbrug er et produkt af. Det betyder, at en overensstemmelse mellem det oplyste og det beregnede forbrug ikke er et udtryk for kvaliteten i udarbejdelsen af Energimærkerapporten – formålet er netop, at en eventuel køber på så objektiv vis som muligt får et indblik i ejendommens energiforbrug, uafhængigt af nuværende ejers forbrugsmønster, og således også har en mulighed for at sammenligne energiforbruget i forskellige huse.

Der citeres fra Håndbogens kapitel 2.2, side 4 af 6:

Oplysningerne om tidligere forbrug gives primært til brugeren, for at anskueliggøre forskellen mellem standardforbrug og brugerafhængigt forbrug.

Det er således også muligt at udføre en korrekt energimærkning uden oplysninger om tidligere forbrug, da energimærkningen ikke er afhængig af tidligere forbrug.

Idet energikonsulenten ikke har registreret gulv, gasfyrket kedel og varmtvandsbeholder og rør korrekt, er differencen mellem det af energikonsulenten beregnede forbrug, og det korrekte beregnede forbrug for ejendommen 21 procent på bruttovarmeforbruget. Såfremt energikonsulenten havde registreret gulvet i overensstemmelse med tabel 12-15 ville denne difference have været højere.

Energistyrelsen fastholder således, at der er tale om en væsentlig fejl i udarbejdelsen af Energimærkerapporten.
[...]"

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 23 af 30

Afsluttende bemærkninger fra klager

Advokat [...] fremsendte ved brev af 27. juni 2006 følgende afsluttende bemærkninger på vegne af klager:

"[...]

I ovennævnte klagesag har jeg modtaget bemærkningerne fra Energistyrelsen.

Disse giver mig anledning til følgende:

Det fremgår af styrelsens bemærkninger side 3 blandt andet:

"Energistyrelsen fastholder således, at energikonsulenten burde have beskrevet, hvorledes den enkelte registrering var dokumenteret, og ligeledes, at energikonsulenten uagtet om gulvet er eller ikke er isoleret burde have vurderet anderledes, idet tilstanden på tidspunktet ikke positivt kunne vurderes."

Hvis Klager skulle have vurderet anderledes rejser der sig et naturligt spørgsmål: "Hvordan anderledes?" I skrivende stund er der ikke ført tilnærmelsesvis dokumentation for, at min klients vurdering har været forkert. I den forbindelse skal jeg bringe føl-

gende i erindring, som har været anført som begrundelse for at tildele min klient en advarsel:

"Uagtet ovennævnte forhold, forstår udvalget godt, at energikonsulenten kunne være i tvivl om hvorledes han skulle skønne gulvkonstruktionen, og det kan ikke umiddelbart lægges konsulenten til last, at den oplysning, han angiveligt modtog fra husets ejer, viste sig ikke at være rigtig.

Det er således konsulentens ansvar, at det fremgår af energimærket, at gulvet er isoleret, når dette ikke er tilfældet."

Klager står således i en situation, hvor han må tåle en advarsel som følge af en hændelig fejl. Hertil kommer, at advarslen gives på baggrund af fysiske forhold på ejendommen, som alene bygger på antagelser og gætterier.

Bemærkninger fra Energistyrelsen bygger ikke på viden om bygningens fysiske forhold, herunder de eksakte energimæssige forhold, men på nogle antagelser om, hvorledes forholdene kunne have været hvis nogle ikke prøvede forudsætninger havde været til stede.

Energistyrelsen kan på den baggrund ikke antages at have opfyldt sin pligt i henhold til officialmaksimen, idet sagens centrale faktum - oplysninger om, hvordan ejendommens isoleringsstand i virkeligheden var - ikke har været inddraget i sagsbehandlingen.

Idet jeg i øvrigt skal henvise til mit brev af 14. december 2005, der i det hele fastholdes, samt indstillingen fra Sekretariatet for Energimærknings brev af 6. januar 2006 til Klager, i hvilket det anføres, at der er tale om en "mindre væsentlig fejl" henstille, at denne indstilling følges i forhold til Klager.

[...]"

Retsgrundlag m.v.

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

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

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 24 af 30

1) følge de retningslinier for deres virksomhed, som til enhver tid måtte blive udsendt fra Energistyrelsen eller de i §§ 27 eller 28 nævnte udvalg,

[...]

7) indberette til pågældende udvalg om udarbejdede energimærkninger indenfor en frist, som fastsættes af udvalget,

8) indsende supplerende dokumentation for energimærkningen efter nærmere bestemmelse fra Energistyrelsen eller pågældende udvalg,

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

[...]

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

§ 29.

Side 25 af 30

[...]

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 fretagelse 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 egen-

skab 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.

[...]"

Fra den pr. 1. juli 2002 gældende Håndbog for energikonsulenter citeres:

Fra kapitel 2.2.1, side 2 af 6 og 3 side 3 af 6:

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

"[...]

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.

Side 26 af 30

[...]

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.

[...]

Fra kapitel 2.2., side 4 af 6:

"[...]

Ejeroplysningsskema

Til brug for konsulentens vurdering af bygningen og dens installationer er der behov for at indhente en række oplysninger fra ejeren vedrørende bygningen og de installationer og hårde hvidevarer, som følger med bygningen ved salget. Til det formål har sekretariatet udarbejdet et ejeroplysningsskema (bilag 2-5), som udleveres til sælgeren og afleveres til konsulenten - helst forud for bygningsgennemgangen. Oplysninger fra ejer kan anvendes af konsulenten ved udarbejdelse af Energimærke og Energiplan & dokumentation, forudsat at ejeren med sin underskrift bekræfter de afgivne oplysninger.

[]

I dokumentationen til Energimærkningen bør kopi af ejeroplysningsskema vedlægges.

dokumentationen af Energimærke og Energiplan bør det fremgå, hvilke oplysninger, der hidrører fra ejer eller rekvirent, dvs. kopi af ejeroplysnings-skema bør vedlægges.

[...]"

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 27 af 30

Fra kapitel 3.1, side 3 af 4:

"[...]

Ejeroplysninger

Energimærkningsordningen indeholder et ejeroplysningsskema, hvor ejeren/sælgeren bør oplyse om sit specifikke kendskab til forskellige forhold vedr. ejendommens energimæssige tilstand.

Dette kan vedrøre:

- ? kendskab til efterisoleringer
- ? kendskab til isolering i skjulte konstruktioner

Og ejeroplysninger skal, så vidt det er muligt, gives vedrørende:

- ? hvidevarer, som indgår i salget
- ? oplysninger om årligt energiforbrug til varme og el.
- ? oplysninger om årligt vandforbrug

Ejeroplysningerne bør være underskrevet af sælger eller dennes befuldmægtigede, og ejeroplysningsskemaet bør indgå i rapporteringen om energimærkningen.

Har det ikke været muligt at fremskaffe "ejeroplysninger", skal dette anføres på Energimærkets forside."

Fra kapitel 3.2.1, side 1 af 4:

"[...]

3.2.1 Grundlæggende visuel undersøgelsesmetode

Undersøgelsesmetoden er primært visuel, men hvis det er nødvendigt, for at rådgiveren kan afgive en ansvarlig oplysning, kan udvidede undersøgelses-metoder tages i brug. Disse kan være af destruktiv karakter, og aftale skal træffes med ejer herom.

Kan konsulenten positivt konstatere en tilstand, skal denne angives. I modsat fald skal konsulenten skønne hvad var normalt på opførelsestidspunktet for bygningen, f.eks. vedr. isole-ring.

Der skal i disse tilfælde gøres en bemærkning herom under det pågældende punkt i energiplan og dokumentation.

Såfremt rekvirenten ikke ønsker, at udvidede undersøgelses-metoder benyttes, skal dette fremgå af aftalesedlen. Energikonsu-lenten skal desuden anføre dette i Energiplan & dokumentation, samt et evt. forbehold for ansvar for oplysningerne om den på-gældende konstruktion.

Desuden vil det af aftalesedlen fremgå, at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over konstruktionens energimæssige tilstand, således at bygningen risikerer at få til-delt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bed-re oplyst eller registreret. Desuden vil det af aftalesedlen frem-gå, at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over konstruktionens energimæssige tilstand, således at byg-ningen risikerer at få tildelt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre oplyst eller registreret.

[...]"

Fra kapitel 3.3, side 1 af 2:

"[...]

3.3 Forbehold

Hvis oplysninger om en konstruktions og installations energi-mæssige forhold ikke har kunnet tilvejebringes således, at energikonsulenten kan indestå herfor, skal specielle og meget væsentlige forbehold anføres på selve energimærket (forsiden). Andre mindre væsentlige forbehold kan anføres i bemærkninger til Energiplan & dokumentation.

Hvis en oplysning udelukkende er baseret på en fremlagt teg-ning og ikke har kunnet kontrolleres med de faktiske forhold, skal det af bemærkninger til Energiplan & dokumentation frem-gå, at oplysningen er i henhold til tegning, samt at de ikke er kontrollerede.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 28 af 30

[...]"

Fra kapitel 12- Tabel 12-15, side 5 af 9:

	"[...]		
Gulve og dæk	Parcelhuse (længehuse), række- og kædehuse af god kvalitet	Gulv mod kælder Oftest som træ-bjælkelag.	Oftest uisolaret
	Bygningsreglementet 1951		
	for landkommuner		
	definerer ikke krav		
	til gulvisolering		
	[...]"		

17. juli 2007
J.nr.: 521-69
Eksp.nr.: 31325
ASC-EKN

Side 29 af 30

Energiklagenævnets bemærkninger

Sagen drejer sig om, hvorvidt det var berettiget, at Registreringsudvalget ved sin afgørelse pålagde klager at berigtige energimærket, samt at klager blev tildelt en advarsel.

Grundlaget for afgørelsen er energimærke E [...], som klager udarbejdede den 27. oktober 2004 på ejendommen [...].

Registreringsudvalget har til grund for afgørelsen navnlig lagt vægt på, at klager har fejlregistreret ejendommens gulv mod kælder, kedel og varmtvandsbeholder samt varmerør i kælder. Det er derudover lagt til grund, at klager har anført på energimærkets forside, at der ikke var rentable investeringsforslag, selvom der var rentable forslag i energimærket. Samlet set udgjorde fejlene ifølge Registreringsudvalget en væsentlig fejl ved energimærket.

Klager gør navnlig gældende, at der ikke var nogen hjemme i ejendommen på registreringstidspunktet, og at det derfor ikke kan bebrejdes ham, at han lagde telefoniske oplysninger fra husejeren til grund for registreringen af isoleringsforholdene i ejendommens gulvkonstruktion, at der ikke er pligt til at foretage boreprøver i en gulvkonstruktion, at han ikke er enig i kontrolantens arealopmåling, og at det udregnede gasforbrug til opvarmning af ejendommen ligger meget tæt på det nuværende forbrug. Klager gør endelig gældende, at Registreringsudvalget ikke har inddraget klagers bemærknin-

ger, men udelukkende lagt kontrollantens oplysninger til grund for afgørelsen.

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 i ejendommens gulvkonstruktion eller et skriftligt afslag på tilladelse. I den sidstnævnte situation kunne rekvirenten være blevet gjort opmærksom på de mulige konsekvenser af en manglende tilladelse.

Det fremgår endvidere af sagen, at klager lagde husejerens telefoniske oplysninger til grund for registreringen af ejendommens gulvkonstruktion, og at klager i den forbindelse ikke foretog sig nærmere med henblik på at kunne dokumentere disse oplysninger.

Den manglende foretagelse af boreprøver eller anden nærmere indgående undersøgelse af isoleringsforholdene i ejendommens gulvkonstruktion medførte, at ejendommens gulve mod kælder fejlagtigt blev registreret som isoleret. Da fejlregistreringen af gulvkonstruktionen sammenholdt med de øvrige fejlregistreringer i b-faktoren for kedel, varmtvandsbeholder og varmerør medførte en ikke ubetydelig afvigelse imellem klagers registreringer og kontrolberegningerne for ejendommens varmeforbrug, 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, og da klager heller ikke havde udfyldt et ejeroplysningsskema med henblik på dokumentation af husejerens oplysninger om isoleringsforholdene, jf. håndbogens kap. 2.2 og 3.1, finder nævnet, at klager har udvist forsømmelighed ved sit arbejde som særlig sagkyndig.

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.

Energiklagenævnets afgørelse

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 30 af 30

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af afgørelse af 14. april 2005 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.

17. juli 2007

J.nr.: 521-69

Eksp.nr.: 31325

ASC-EKN

Side 31 af 30

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnensformand

/ Allan Schmidt
fuldmægtig