

AFGØRELSE

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

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

KLAGE FRA ...[klager] over
AFGØRELSE FRA Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 10. juni 2005
OM Tildeling af advarsel og pålæg om udarbejdelse af nyt energimærke på baggrund af markkontrol af energimærke [...] vedrørende ejendommen [...].

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

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

NÆVNETS Registreringsudvalget for Energimærkning af Små
AFGØRELSE Ejendommens afgørelse af 10. juni 2005 stadfæstes

Ved brev af 6. juli 2005 har ...[klager] indbragt Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommens (herefter benævnt som Registreringsudvalget) afgørelse af 10. juni 2005 for Energiklagenævnet.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalgets afgørelse af 10. juni 2005 vedrørende markkontrol af energimærke [...] 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.

Registreringsudvalget har ved afgørelsen navnlig lagt vægt på, at klager fejlagtigt har indregnet ejendommens kelder i det samlede opvarmede areal, samt at klager derudover har fejlregistreret ejendommens ydermur, terrændæk og kældergulv, vinduer og glasdøre og b-faktor for varmerør. Fejlene medførte samlet set en afvigelse i beregningen af ejendommens årlige varmeforbrug på 29 %.

Klager har til støtte for klagen navnlig gjort gældende, at det pågældende kælderareal skulle indregnes, idet den normalt er opvarmet og benyttet til beboelse, samt at han ikke er enig i kontrollantens opmåling af ejendommens arealer.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 10. juni 2005 citeres:

"[...]

Registreringsudvalget fremsender hermed sin afgørelse af d.d. om markkontrol af energimærke [...] af 13. december 2004, som du har udarbejdet.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Sammenfatning

Side 2 af 17

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.

Sagsfremstilling

Den 13. december 2004 udarbejdede du et energimærke (...) på ejendommen beliggende [...]. Den 2. marts 2005 foretog Sekretariatet en markkontrol af dette energimærke. Sekretariatet registrerede ved markkontrollen, at energimærket var behæftet med følgende fejl:

1. Konsulenten har anvendt 206 m² opvarmet areal inkl. kælder. Sekretariatet har anvendt 136 m² opvarmet areal, da kælderen efter Sekretariatets mening ikke skal medregnes.
2. Konsulenten har registreret 5 m² ydermur "let med 100 mm isolering", 76 m² "30 cm typehusfacade" og 60 m² "kælderydervæg under jord". Sekretariatet har registreret 7 m² "let med 100 mm isolering" og 87 m² "30 cm isoleret typehusfacade".
3. Konsulenten har registreret 60 m² terrændæk og 58 m² kældergulv. Sekretariatet har registreret 65 m² terrændæk og 57 m² "gulv mod kælder, uisoleret"

4. Konsulenten har registreret 27 m² "vinduer og glasdøre" mod ø/v. Sekretariatet har registreret 24,8 m² "vinduer og glasdøre" mod ø/v.

5. Konsulenten har registreret varmerør med en b-faktor på 0,2. Varmerør i uisolaret kælder med uisolaret etageadskillelse er $b=0,5$ i henhold til bilag 17 i Håndbog for Energikonsulenter 2004. For varmerør i terrændæk som ligger under isoleringen er $b=0,4$, og ligger rørene over isoleringen skal de ikke medregnes i henhold til bilag 17 i Håndbog for Energikonsulenter 2004.

Afviselserne i forhold til det ved kontrollen registrerede har betydet en forskel i det årlige varmeforbrug på 29 %.

Du har indsendt et nyt, tilrettet energimærke til Sekretariatet, som endnu ikke er indberettet officielt. [...] har ligeledes på dine vegne indsendt kommentarer til sagen den 7. april og 31. maj 2005.

Af kommentarerne fremgår, at [...] ikke er enig med Sekretariatet for Energimærknings vurdering af, at kælderen skal regnes som uopvarmet og spørgsmålet om opmåling af arealer. Kælderen skal efter [...]s opfattelse regnes som opvarmet. Brevet af 7. april 2004 til Mogens Thomsen fra Sekretariatet for Energimærkning, citeres:

"Vi har modtaget din skrivelse vedr. ovennævnte kontrolsag.

Vi kan imidlertid ikke acceptere din konklusion, som tilsyneladende inddirekte går ud på, at huset er med uopvarmet kælder.

Efter vores fælles retningslinier skal vi medtage kælder, når den er normalt opvarmet og benyttet som beboelse, hvilket var tilfældet i dette hus.

Det er de faktiske forhold, der er gældende, uanset hvad f.eks. BBR nævner.

Med hensyn til dine oplyste arealer har vi efterregnet disse mere præcist, end der er normal praksis ved energimærkning.

Der er målt på tegninger, hvilket er grundlaget i dette tilfælde.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 3 af 17

Derfor er opmåling på selve huset ikke sammenligningsgrundlag, og kan ikke bruges til kontrol af dette energimærke.

Let væg er målt til 5,3 af konsulent, 7,0 af dig, 7,0 som efterregnet. Mur er målt til 75,7 af konsulent, 87,0 af dig, 82 som efterregnet. Vinduer øst/vest til 26,8 af konsulent, 24,8 af dig, 25,0 som efterregnet. Terrændæk er målt til 60 af konsulent, 65 af dig, 63 som efterregnet.

Så sandheden er faktisk lige midt mellem konsulentens udregninger og dine udregninger, og de fraviger vel ikke, hvad er må være acceptable afvigelser."

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Fra brevet af 31. maj 2005 citeres:

Side 4 af 17

"Der er siden selve kontrollen korresponderet en del angående den gennemførte kontrol-registrering, samt om den opvarmede kælderetage skulle medregnes eller ikke medregnes.

De gennemførte kontrol-registreringer - ud over kælderetage - giver en ubetydelig forskel på under 1 %.

Ved energimærkningen blev kælderetagen vurderet til at skulle medregnes jf. Håndbogen 1.3.3, da den var fuldt opvarmet og indrettet. Kælderetagen har desuden kun adgang fra stueetagens forstue samt vinduer over terræn. Yderligere viste beregningen, at det samlede beregnede varmekonsum svarede til faktisk forbrug.

I markkontrollen/indstillingen er kælderetagen ikke medregnet, hvorved der er anført en fejlprocent på 29, hvilket har udløst en indstilling om advarsel.

Vi er helt klart stadig af den opfattelse, at kælderetagen skal medregnes i dette tilfælde.

Dette beror på en konkret vurdering.

Men principielt kan det ikke være korrekt, at en individuel konkret vurdering - udført efter bedste evne samt efter retningslinierne i Håndbogen - kan udløse en advarsel, kun fordi en anden konsulent (kontrol-lanten) vurderer noget andet.

Det skal vel stadig tilstræbes, at energimærker bør være mest muligt retvisende."

Registreringsudvalgets bemærkninger

Ad fejl nr. 1:

Det fremgår af Sekretariatets redegørelse for kontrollen, at Sekretariatet har vurderet at kælderen skal regnes som uopvarmet.

Det fremgår af [...]’s brev af 7. april 2005, at kælderen er regnet som opvarmet, idet den normalt er opvarmet og benyttet til beboelse.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Det fremgår af sagen, at kælderen ikke er lovlig til beboelse. Det fremgår ligeledes af sagen, at kælderen blev anvendt til opmagasinering og værksted, samt at den ikke var brandsikker, idet vinduerne var placeret under en terrasse.

Side 5 af 17

Af Håndbog for Energikonsulenter 2004, konkret del, afsnit 1.3.3 Kældre, fremgår:

"Energikonsulenten skal normalt regne kældre for uopvarmet areal, med mindre de indgår som en naturlig del af det opvarmede beboelsesareal med samme opvarmningsgrad som det opvarmede areal.

[...)

Eksempler - Kælderrum, der er opvarmet

- Toiletrum, baderum eller lignende, der anvendes permanent
- Beboelsesrum, som er indrettet til beboelse og lovligt kan anvendes til samme."

Det er Registreringsudvalgets praksis, at kældre normalt ikke skal indgå i det opvarmede areal, som det også fremgår af Håndbog for Energikonsulenter 2004. Der skal således efter udvalgets opfattelse være væsentlige indikatorer på, at kælderarealer reelt kan anvendes og bliver anvendt som en del af det naturlige beboelsesareal. Det er udvalgets opfattelse at dette ikke er tilfældet i nærværende sag.

Energikonsulent ...[klager] burde således have noteret at arealet ikke var godkendt til beboelse, at det blev anvendt til opmagasi-

nering og værksted samt at det ikke var brandsikkerhedsmæssigt forsvarligt indrettet. Det er udvalgets opfattelse, at det i henhold til Håndbogens eksempel nævnt ovenfor, for beboelsesrum i kælderen er særlig relevant, om rummet er lovligt til beboelse. Det var ikke tilfældet i nærværende sag. Det er derfor samlet udvalgets opfattelse at energikonsulenten fejlagtigt har registreret kælderen som opvarmet samt at fejlen kan henføres til energikonsulentens forsømmelighed.

Det er følgelig udvalgets opfattelse, at det korrekte opvarmede areal i energimærkerapporten skulle være 136 m².

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Ad fejl nr. 2:

Registreringsudvalget bemærker, at for så vidt angår forskellene i registrering af ydermure, er en del af forskellene fremkommet ved, at energikonsulent ...[klager] har registreret kælderen som opvarmet, mens Sekretariatets kontrollant har registreret den som uopvarmet.

Side 6 af 17

Registreringsudvalget har forstået brevet af 7. april 2005 fra [...] således, at arealet af huset er fremkommet ved at energikonsulent ...[klager] har opmålt arealet på tegningen og ikke på bygningen, hvilket Sekretariatets kontrollant har gjort. Som følge heraf skulle kontrollantens opmåling ikke kunne anvendes til sammenligningsgrundlag i nærværende kontrol.

Af Håndbog for Energikonsulenter 2004, konkret del, afsnit 1.2.8, samlet opvarmet areal, fremgår:

"Bygningens opvarmede og uopvarmede arealer, [...] skal fremgå af Energimærke rapporten. Energikonsulenten skal sikre, at arealerne i rapporten svarer til de arealer, der er opmålt i bygningen, jf. Bilag 6."

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at kommentarerne fra [...] har fremsat på energikonsulent ...[klager]'s vegne viser, at ...[klager] ikke til fulde har forstået hvorledes det opvarmede areal skal opgøres. Som det fremgår af ovenstående citat fra Håndbog for Energikonsulenter, er det energikonsulentens ansvar, at det opvarmede areal stemmer overens med virkeligheden. Såfremt tegningerne ikke passer fed de faktiske forhold på ejendommen, er sidstnævnte gældende. Det er Registreringsud-

valgets opfattelse, at ...[klager] burde være klar over denne sammenhæng.

Det er som følge heraf udvalgets opfattelse, at forkerte arealer kan henføres ...[klager]'s forsømmelighed. Det ændrer ikke udvalgets opfattelse, at arealerne er opmålt endnu en gang på tegningen og fundet at være anderledes end i forbindelse med udarbejdelse af energimærkerapporten.

Endelig er udvalgets opfattelse, at de i energimærkerapporten angivne arealer ikke afviger meget fra kontrollantens opmåling, og der er faktisk udelukkende tale om en mindre væsentlig fejl.

Ad fejl nr. 3:

Udvalget henviser til sine kommentarer ovenfor ad fejl nr. 2.

Det er igen udvalgets opfattelse, at de i energimærkerapporten angivne arealer ikke afviger meget fra kontrollantens opmåling, og der er faktisk udelukkende tale om en mindre væsentlig fejl.

Ad fejl nr. 4:

Udvalget henviser til sine kommentarer ovenfor ad fejl nr. 2.

Det er igen udvalgets opfattelse, at de i energimærkerapporten angivne arealer ikke afviger meget fra kontrollantens opmåling, og der er faktisk udelukkende tale om en mindre væsentlig fejl.

Ad fejl nr. 5:

Det fremgår af kontrollantens redegørelse, at der er anvendt forkert b-faktor for varmerørene. Energikonsulent ...[klager] har ikke kommenteret dette. Udvalget forstår dette således, at energikonsulenten er enig i kontrollantens kommentarer.

Det er som følge heraf udvalgets opfattelse, at der er tale om en fejl fra energikonsulent ...[klager]'s side, der kan henføres til dennes forsømmelighed, idet den rigtige b-faktor kunne slås op i Håndbog for Energikonsulenter 2004.

Det er udvalgets opfattelse, at kontrollen viser at energikonsulenten ikke til fulde har forstået retningslinierne for bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af energimærkerapporter. For så vidt angår fejlene 2-5, er der tale om mindre væsentlige faktuelle fejl, hvor fejl 1 er en væsentlig fejl. Det er ud-

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 7 af 17

valgets opfattelse, at der for så vidt angår alle fejlene er tale om forhold der kunne være undgået fra energikonsulentens side, ved bedre kendskab til retningslinierne for udarbejdelse af energimærkerapporter.

Samlet finder udvalget derfor, at energimærkerapporten er behæftet med en væsentlig fejl, samt at fejlene giver anledning til at Energikonsulent ...[klager] tildeles en advarsel.

Registreringsudvalgets advarsel betyder, at energikonsulent ...[klager] vil blive kontrolleret oftere end sædvanligt, samt at yderligere fejl kan medføre inddragelse konsulentens godkendelse i henhold til energimærkebekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 2.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 8 af 17

Registreringsudvalgets behandling af sagen:

Som det fremgår af sagen, er kommentarerne fra energikonsulent ...[klager] afgivet af dennes kollega, [...], fra firmaet [...]. [...] er samtidig medlem af Registreringsudvalget, som har afgjort sagen.

[...] er således inhabil i medfør af forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 3, idet både [...] og ...[klager] er ansat i firmaet [...]. Dette firma har økonomisk interesse i sagens udfald og ...[klager] har en personlig interesse i sagens udfald.

Registreringsudvalget vil ikke miste sin beslutningsdygtighed i henhold til forvaltningslovens § 4, stk. 2, selv om [...] ikke deltager i udvalgets afgørelse. [...] har som følge heraf ikke deltaget i sagens behandling i udvalget og ikke deltaget i udvalgets afgørelse.

De omtalte bestemmelser fra forvaltningsloven er citeret i nedenfor i afgørelsens bilagsdel.

Afgørelse

På baggrund af ovennævnte bemærkninger er det Registreringsudvalgets opfattelse, at energimærke [...] indeholder fem 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. Den-

ne 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 har ved brev af 6. juli 2005 indbragt Registreringsudvalgets afgørelse for Energiklagenævnet. Fra brevet citeres:

"[...]

Undertegnede har den 13 juni 2005 modtaget vedlagte afgørelse af 10. juni 2005 fra Registreringsudvalget for Energimærkning i anledning af udført markkontrol den 2. marts 2005 af energimærke [...] af 13.december 2004.

Jeg tillader mig herved at klage over afgørelsen, da jeg ikke er enig i begrundelse og udfald.

Klagen omhandler dels forholdet omkring opvarmet kælder samt dels forholdet omkring arealangivelse af ejendommen.

Angående ejendommens kælder blev denne medregnet som opvarmet areal i energimærket.

Begrundelsen for dette var normalt radiatoropvarmede og normalt benyttede opholdsrum med eneste adgang fra ejendommens stueetage.

Med i vurderingen var desuden retningslinierne i Håndbog for energikonsulenter 2004, Konkret del, 1.3.3: "- - - de indgår som en naturlig del af det opvarmede beboelsesareal med samme opvarmningsgrad som det opvarmede etageareal. I disse tilfælde skal kælderen både indgå i det opvarmede areal og i varmetabsberegningen."

Dette var tilfældet i denne ejendom.

Yderligere svarede det beregnede varmekonsum helt til det faktiske forbrug. Det er ligeledes vurderet, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Trods dette bliver kælderrummene benyttet som værelser.

Markkontrollanten vurderede, at kælderen ikke skulle have været medregnet i det opvarmede areal.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 9 af 17

Markkontrollanten anfører, at kælderen blev anvendt til opmagasinering og værksted, hvilket imidlertid ikke er korrekt.

En vurdering angående opvarmet eller ikke opvarmet kælder er en specifik og konkret vurdering.

Derfor kan to konsulenter selvfølgelig være uenige som i dette tilfælde.

Det kan imidlertid ikke være korrekt, at en sådan uenighed kan medvirke til udløsning af en sanktion i form af en advarsel.

Angående ejendommens arealer er der ikke helt overensstemmelse mellem mine arealangivelser og markkontrollantens opmålinger.

I dette tilfælde er ejendommen et typehus, og der forelå målsatte/målfaste plantegninger i 1:50 samt facade-/snittegninger i 1:100.

Jeg er bekendt med, at det skal kontrolleres, at de arealer, der anvendes i Energimærkerapporten, svarer til de faktiske arealer. I dette tilfælde var huset ikke ændret eller ombygget og svarede til tegningsmaterialet.

Med grundlag i enkelte hovedmål beregner energimærkeprogrammet (EK-Pro) selv alle arealer.

Disse blev kontrolleret/tilrettet efter opmåling på tegningsmaterialet efter retningslinierne i Håndbog for energikonsulenter 2004, Bilag 6.

Denne beregningsmetode vil alt andet lige være mere korrekt, end en manuel opmåling på selve huset.

Efter en nærmere kontrol viste det sig også, at markkontrollantens opmåling afveg lidt fra virkeligheden.

Kælderen fra regnet gav det en forskel i beregnet varmekonsum på under 1 %. Evt. fremskaffelse af bygningsoplysninger og tegninger er en ekstraydelse med ekstra honorar iflg. Håndbog for energikonsulenter 2004, Generel del, 2.3.3.

Opmåling må høre under fremskaffelse af bygningsoplysninger. Ved denne besigtigelse forelå, som nævnt, udførlige tegninger. Det er vel ikke hensigten, at kontrollen af tegninger skal ske ved en total opmåling af ejendommen, som markkontrolløren udførte

Med de angivne metoder, de nødvendige vurderinger/skøn samt rimelige tolerancer for at opnå et retvisende energimærke mener jeg, at dette energimærke og energiplan er udført korrekt og retvisende.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 10 af 17

Forskellen mellem de angivne arealer og de af markkontrolløren ikke helt korrekte arealer er af Registreringsudvalget afgjort som mindre væsentlige fejl.

Samlet er det afgjort, at der foreligger en væsentlig fejl, som giver anledning til en advarsel, hvilket ikke virker proportionelt på det foreliggende grundlag.

[...]"

Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen

Registreringsudvalget fremsendte ved brev af 22. august 2005 bemærkninger til klagen. Fra brevet citeres:

"[...]

Under henvisning til Energiklagenævnets brev af 11. juli 2005 fremsender Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme hermed sine bemærkninger til klage af 6. juli 2005 fra energikonsulent ...[klager] over udvalgets afgørelse i markkontROLSAGEN.

Klagen falder i to dele:

1. Klageren mener, at kælderen ikke skulle indgå i energimærkningen
2. Klageren mener, at hans arealangivelse af ejendommen er korrekt

Ad 1. - kælderen indgår i energimærkningen

Registreringsudvalget har i sin afgørelse af 10. juni 2005 vurderet, at kælderen ikke skulle indgå i energimærkningen. Udvalget kan i det hele henholde sig til afgørelse og begrundelsen i samme.

Udvalget kan supplerende tilføje, at det ikke er primært afgørende for, om en kælder indgår i energimærkningen, om der er installeret radiatorer i denne, eller om den reelt bliver benyttet til formål, der ikke er givet tilladelse til. Det er heller ikke afgørende om kælderen benyttes til andet end beboelse, såfremt den indgår i det opvarmede areal i henhold til de kriterier, som er defineret i "Håndbog for energikonsulenter 2004".

Energikonsulenten henviser i sin klage til Håndbogens Konkrete del, Kapitel 1.3.3, som han citerer delvist. For god ordens

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 11 af 17

skyld citerer udvalget hermed det fulde afsnit, som lyder således:

"Energikonsulenten skal normalt regne kældre for uopvarmet areal, med mindre de indgår som en naturlig del af det opvarmede beboelsesareal med samme opvarmningsgrad som det opvarmede etageareal. I disse tilfælde skal kælderen både indgå i det opvarmede areal og i varmetabsberegningen."

Heraf fremgår tydeligt, at det er hovedreglen, at kældre ikke indgår i en bygnings opvarmede areal. For at indgå i det opvarmede areal, skal kældrene indgå som en "naturlig del" af det opvarmede boligareal, dvs. der skal en del til, for at de indgår i energimærkningen.

De tilfælde, hvor det er oplagt at kælderen ikke skal indgå i det opvarmede areal, er typisk hvor der er lukket kælderhals, så der ikke sker naturlig varmeveksling mellem stueetage og kælder.

Det er derimod ikke afgørende, som det er anført af i brev af 7. april 2005 fra [...] som indlæg i sagen, at man skal medtage en kælder, der "er normalt opvarmet og benyttet som beboelse", som det er tilfældet i den pågældende ejendom.

I Håndbogens Konkrete del, Kapitel 1.3.3 angives eksempler på kældre, der i henhold til Håndbogens retningslinier anses for opvarmede. Disse omfatter f.eks.:

- kældre, der er delvist opvarmet (mindre end 18° C)
- kælderrum, der kun må forventes opvarmet lejlighedsvis, for eksempel gildestuer og tørrerum i uisolerede kældre, depotrum o.lign., uanset om der er installeret radiatorer eller anden opvarmning

Heraf fremgår også, at det ikke er afgørende for, om en kælder indgår i det opvarmede areal, om der er installeret radiatorer i kælderen.

Umiddelbart efter angives i Konkret del, Kapitel 1.3.3 eksempler på kældre, der betragtes som opvarmede. Disse omfatter f.eks.:

- toiletrum, baderum eller lignende, der anvendes permanent

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 12 af 17

- beboelsesrum, som er indrettet til beboelse og lovligt kan anvendes til samme
- dele af kælderen som på grund af bygningens indretning nødvendigvis må have den samme temperatur som resten af bygningen. For eksempel del af kælder, der har åben etageadskillelse ved trappen til stueetagen, og hvor husets indretning naturligt vil medføre daglig brug af kælderen

Heraf fremgår entydigt, at beboelsesrum, der er indrettet til beboelse, kun kan indgå som del af det opvarmede areal, hvis de "lovligt kan anvendes til samme".

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 13 af 17

I det pågældende tilfælde foreligger der ingen tilladelse til beboelse for kælderen. Derfor kan arealet ikke indgå i det opvarmede boligareal, uanset om der er radiatorer i kælderrummet, og uanset om det jf. [...]s bemærkninger, var indrettet til beboelse.

Udvalget skal endelig bemærke, at der er almindelig lukket kælderhals i bygningen, hvorfor der ikke eksisterer en sådan naturlig varmeveksling mellem stueetage og kælder, der berettiger til at kælderen medregnes i det opvarmede areal.

Ad 2. - opmåling af bygningens areal

Registreringsudvalget kan i det hele henholde sig til sin afgørelse og finder ikke anledning til at ændre denne. Udvalget skal særskilt bemærke, at man har tildelt en advarsel i den pågældende sag, fordi "det er udvalgets opfattelse, at kontrollen viser, at energikonsulenten ikke til fulde har forstået retningslinierne for bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af energimærkerapporter", jf. også udvalgets afgørelse side 5 af 8.

Det er korrekt, at fremskaffelse af bygningsoplysninger er en ekstra ydelse, jf. Håndbogens Generelle del, Kapitel 2.3.3, *under forudsætning af*, at det aftales med rekvirenten forinden. Det ekstra honorar kan ikke pr. automatisk opkræves af energikonsulenten.

Denne passus i Håndbogen kan dog ikke føre til en analog slutning om, at en opmåling af bygningen forudsætter ekstra honorar. Som det fremgår af Registreringsudvalgets afgørelse side 4 af 8, skal energikonsulenten sikre, at arealerne i rapporten svarer til de arealer, der er opmålt i bygningen. Heraf fremgår også at bilag 6 skal ses i denne sammenhæng - dvs. i sammenhæng

med en opmåling af bygningen som sådan - og ikke i sammenhæng med en opmåling ud fra tegninger.

Det er således energikonsulentens ansvar om det areal, der lægges til grund for energimærkningen, stemmer med de faktiske forhold. På hvilken måde energikonsulenten vælger at sikre dette, er ikke afgørende, så længe det angivne areal er korrekt.

Nærværende besvarelse af Energiklagenævnets høring er tiltrådt af Formandskabet for Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme den 22. august 2005.
[...]"

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Afsluttende bemærkninger fra klager

Side 14 af 17

Klager fremsendte ved brev af 15. september 2005 sine bemærkninger til Registreringsudvalgets indlæg. Fra brevet citeres:

"[...]

Jeg har modtaget Registreringsudvalgets bemærkninger af 22.08.2005 til min klage af 06.07.2005 til Energiklagenævnet over Registreringsudvalgets afgørelse af 10.06.2005 om markkontrol af energimærke [...].

Mine bemærkninger til Registreringsudvalgets bemærkninger er følgende:

Vedrørende den omhandlede kælder er denne medregnet i energimærket, hvilket Registreringsudvalget ikke er enig i, at den skal.

Jeg medgiver, at den pågældende situation er et grænsetilfælde. Min begrundelse for at medregne kælderen er dels retningslinierne i Håndbog for energikonsulenter, dels husets fysiske indretning, dels at kælderen indgik i den daglige brug som opholdsrum samt dels faktisk varmekonsum i ejendommen.

Jeg mener stadig, at min vurdering er udført i Håndbogens ånd for at give et så retvisende energimærke som muligt.

Det er efterfølgende oplyst, at køber af ejendommen benytter kælderen som børneværelser.

Registreringsudvalgets vurdering holder sig helt firkantet til håndbogens ordlyd og ikke tillige til de faktiske forhold på stedet, som efter min mening bør tages med i betragtningen.

En vurdering angående opvarmet eller ikke opvarmet kælder er en specifik og konkret vurdering.

Derfor kan to konsulenter selvfølgelig være uenige som i dette tilfælde.

Det kan imidlertid ikke være korrekt, at en sådan uenighed kan medvirke til udløsning af en sanktion i form af en advarsel.

Angående ejendommens arealer mener jeg, at de registrerede afvigelser, bortset fra kælder, må være indenfor, hvad der kan tolereres.

Kælderens fraregnet gav det en forskel i beregnet varmemeforbrug på under 1 %. Derfor mener jeg samlet, at dette energimærke er udført retvisende og korrekt.

Det kan oplyses, at der ikke er fremsendt nyt energimærke til kunden.

[...]"

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 15 af 17

Retsgrundlag

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:

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.

[...]

§ 29.

[...]

Stk. 3. Udvalgene varetager følgende opgaver i forbindelse med godkendelse af konsulenter:

1) Behandle ansøgninger om optagelse som konsulent og godkende konsulenter.

2) Føre tilsyn med konsulenternes arbejde og træffe de fornødne foranstaltninger til at sikre kvaliteten af arbejdet.

3) Behandle klager over konsulenter, jf. § 30.

4) Behandle spørgsmål om fratagelse af godkendelse.

§ 30. Ejere af ejendomme eller andre, som har ladet udarbejde energimærkning eller ladet konsulenterne udføre andre ydelser i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelseskonsulenter, kan klage til de i §§ 27 og 28 nævnte udvalg over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende konsulenternes ydelser. Udvalget giver klageren og konsulenten skriftlig underretning om sin afgørelse af klagen.

Stk. 2. Udvalgene kan i forbindelse med en klagesag efter stk. 1 pålægge konsulenten at berigtige fejl og mangler i energimærkning eller, hvis særlige omstændigheder taler for det, lade en anden konsulent udarbejde ny energimærkning. Tilsvarende gælder for andre ydelser, som konsulenterne har udført i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelseskonsulenter.

Stk. 3. Udvalgene kan inddrage godkendelsen af en konsulent

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

[...]"

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 16 af 17

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 [...] vedrørende ejendommen Bygvænget [...] Klager udfærdigede energimærket den 13. december 2004.

Registreringsudvalget har ved afgørelsen navnlig lagt vægt på, at klager fejlagtigt har indregnet ejendommens kælder i det samlede opvarmede areal, samt at klager derudover har fejlregistreret ejendommens ydermur, terrændæk og kældergulv, vinduer og glasdøre og b-faktor for varmerør. Fejlene medførte samlet set en afvigelse i beregningen af ejendommens årlige varmebrug på 29 %.

Klager har til støtte for klagen navnlig gjort gældende, at det pågældende kælderareal skulle indregnes, idet den normalt er opvarmet og benyttet til bebo-

else, samt at han ikke er enig i kontrollantens opmåling af ejendommens arealer.

Energiklagenævnet bemærker, at de af klager udfærdigede fejlregistreringer vedrørende ejendommens ydermur, terrændæk og kældergulv, vinduer og glasdøre og b-faktor for varmerør kun udgør nogle mindre væsentlige afvigelser i forhold til kontrollantens beregninger.

Med hensyn til opmåling af en ejendoms areal, herunder kælderareal, er det nævnets udgangspunkt, at kælderarealer kan medregnes som opvarmet areal, hvis de er indrettet til beboelse, og lovligt kan anvendes som sådan.

Det kan derfor kræves, at klager dokumenterer, at dette krav var opfyldt. Som sagen er forelagt nævnet finder nævnet ikke, at klager har dokumenteret dette.

Da fejlregistreringen af ejendommens opvarmede areal ved fejlagtig inddragelse af kælderarealet sammenholdt med de øvrige og mindre væsentlige fejlregistreringer vedrørende ejendommens ydermur, terrændæk og kældergulv, vinduer og glasdøre og b-faktor for 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. Klager har derfor 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

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afslutter afslutning af 10. juni 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.

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

SSH-EKN

Side 17 af 17

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnshovedmand

10. august 2007

J.nr.: 521-70

Eksp.nr.: 31525

/ Signe Sara Sørensen

fuldmægtig

Side 18 af 17