

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 8. juli 2005
OM	Pålæg om berigtigelse af energimærkerapport nr. E [...] vedrørende ejendommen [...]

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

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

NÆVNETS AFGØRELSE	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 8. juli 2005 stadfæstes
------------------------------	--

Ved breve af 5. august 2005 og 7. september 2005 har ...[klager] via [...] indbragt Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme (herefter benævnt som registreringsudvalget) afgørelse af 8. juli 2005 for Energi-klagenævnet.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 8. juli 2005, hvorefter klager blev pålagt at berigtige energimærkerapport E [...] og klager blev registreret for en væsentlig fejl, ligesom afgørelsen ville blive lagt ud på den offentligt tilgængelige del af Registreringsudvalgets hjemmeside.

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har overfor Energiklagenævnet oplyst, at offentliggørelsen af denne afgørelse eller andre afgørelser fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme eller fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme ikke er foretaget.

Registreringsudvalget har alene foretaget intern registrering af f.eks. væsentlige fejl begået af energikonsulenter og overført energikonsulenter til særlige interne observationslister.

Energiklagenævnet har foreholdt klager denne oplysning, hvorefter klager har trukket den del af klagen tilbage, som vedrører offentliggørelse af afgørelsen på registreringsudvalgets hjemmeside.

Klagen angår herefter Registreringsudvalgets pålæg om berigtigelse af energimærkerapporten samt registreringen af en væsentlig fejl.

Klager har til støtte for klagen navnlig gjort gældende,

at det ikke kan kræves, at et skøn skal være korrekt,
at det ikke kan bebrejdes ham, at han ikke foretog destruktive undersøgelser vedrørende ejendommens hulmur,
at de øvrige anførte punkter i afgørelsen må betegnes som bagateller.

Registreringsudvalget fastholder, at energimærket er behæftet med fejl på 4 punkter, hvoraf de tre kan henføres til klagers forsømmelighed, og at fejlene samlet set udgør en væsentlig fejl ved energimærket.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 8. juli 2005 citeres (af tekstbehandlingsmæssige årsager i form af indsættelse af billeder m.v. er afgørelsen ikke citeret med de sædvanlige marginer for citater):

”[...]

1.0 Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen er baseret på indholdet af korrespondance i sagen. En liste over korrespondance i sagen kan ses som bilag til denne afgørelse.

Den fulde afgørelsen er placeret i afsnittet herunder (afsnit 2). Efterfølgende henvises til lovgrundlaget for beslutning (afsnit 3), hvorefter begrundelsen for afgørelsen følger (afsnit 4). Bilag består af oversigt over korrespondance i sagen, uddrag fra Bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, samt uddrag fra Håndbog for Energikonsulenter. Bilagsdelen består af denne afgørelse således, at de dele af bekendtgørelsen og Håndbogen, der henvises til dette dokument, kan ses i bilagsdelen i deres fulde ordlyd.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 2 af 25

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har i sin vurdering af klagens indhold vurderet parternes anbringender ud fra den anførte korrespondance sammenholdt med retsgrundlaget for energimærkning af små ejendomme.

1.1 Klagens indhold

Klager påpeger, at ejendommen fejlagtigt er registreret med hulmur som uisoleret og med gulvkonstruktion som direkte mod jord. Der påpeges endvidere, at der fejlagtigt er registreret 250 mm isolering på loftet. I brev af 30. juli 2004 skriver klager:

Indholdet af den udførte energimærkning er ifølge købergennemgang af ejendommen ved Civilingeniør & bygnings sagkyndig [...], groft misvisende, [...] påpeger således at der faktisk findes hulmursisolation trods energimærkningen angiver at hulumuren er uisoleret, Endvidere angiver energikonsulenten at der er udført gulvkonstruktion direkte mod jord, hvilket ikke er tilfældet. Det er også anført at der er 250 mm isolering på loftet og ikke 300 mm som er tilfældet. Flere forhold er nævnt i [...]s rapport

Det forekommer mig svært kritisabelt at [...] fra firma [...] udfører og afleverer et så ringe stykke arbejde i forbindelse med Energimærkningen af [...], Dette set i lyset af at samme person og firma også har lavet tilstandsrapporten på huset, samt at der er fuldt tilgængelige bygningstegninger over huset fra teknisk forvaltning i Farum.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 3 af 25

Klager henviser i sit brev af 30. juli 2004 til undersøgelse af ejendommen foretaget af [...] fra[...] skriver i brev af 8. juli vedlagt klagers brev af 30. juli 2004:

Hulumuren er regnet uisoleret, og der er anbefalet en indblæsning. Hertil skal bemærkes, at det for det første er helt usandsynligt, at et hus fra 1977 har uisoleret hulmur, samt at det nærmest fremgår af bygningstegningerne, at muren er isoleret samt at en enkelt indboring kunne have verificeret dette.

Gulvkonstruktionen er anført som gulvkonstruktion direkte mod jord. Dette er misvisende. Som minimum må man antage, at der er tale om 50 mm isolering. Dette fremgår også af bygningstegningerne.

Jeg har opmålt tagisoleringen til 300 mm. Der er anført 250 mm.

OR-tallet for røgtab er 8,7%. Alligevel er der foreslået udskiftning af dyse – med levetid 15 år!

Der er foreslået udskiftning af termoruder til lavenergiruder. I mine beregninger har dette aldrig været rentabelt, når opvarmingskilden er olie. Jeg kan kun få det rentabelt, når opvarmingskilden er el. Jeg anvender EK-pro. Det vil kræve yderligere dokumentation for at få fastslået, hvori forskellen ligger.

I Energimærkerapporten har energikonsulenten registreret:

- Hulmur BR 1961 - 1979 uisoleret (skøn)
- Gulvkonstruktion direkte mod jord BR 1961 – 1979 (skøn)
- Loft mod tagrum 250 mm isolering
- Oliebrænder: Ny dyse

Herudover forslås alle vinduer/glasdøre udskiftet til lavenergiruder.

Klagen indebærer således fem klagepunkter:

- (forkert) registrering af hulmur som uisoleret
- (forkert) registrering af gulvkonstruktion som direkte mod jord
- (forkert) registrering af isoleringstykkelse i etageadskillelse mod loft
- (forkert) forslag om udskiftning af dyse
- (forkert) forslag om udskiftning af termoruder til lavenergiruder

1.2 Energikonsulentens kommentarer til klagen

Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen i brev af 21. december 2004 bemærket at:

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Jeg modtog bestilling med angivelse af forsikringsselskab, sælger og mægler hvor der stod at sælgeroplysninger ikke skulle udføres pga. at sælger var dement. Der forelå ikke tegninger på ejendommen. Jeg udførte ikke boreprøver da jeg betragter det som en destruktiv prøvetagning man skal have tilladelse til. Mine beregninger er udført ud fra en forsigtig vurdering hvor jeg ikke ønsker at stille køber for positive forventninger.

Side 4 af 25

Jeg har derfor anført i energimærket at hulmuret er skønnet uisoleret "Hulmur BR 1961-1979 uisoleret(skøn)" og terrændæk er skønnet som "Gulvkonstruktion direkte mod jord BR 1961-1979 (skøn)" med en u-værdi på 0,45. Etageadskillelse mod uopvarmet loftrum er anført som "Loft mod tagrum 250 mm isolering" da det er det jeg har målt. Jeg kan ikke huske huset men den kan tænkes at der ikke har været helt jævn isolering eller at denne har været lidt klemt eller trykket.

Under *Energikonsulentens eventuelle bemærkninger til vurdering af isolering og varmeanlæg* har jeg anbefalet at der bør udarbejdes en isoleringsanalyse før tilbudsgivning at autoriseret isolatør til den anbefalede hulumrisolering.

Udskiftning af vinduer til lavenergiglas har jeg beregnet til en rentabilitet Ø 1,63 til 1,68, altså mere end tærskelværdien på 1,33. Rentabiliteten på oliedysen er beregnet til 3,60.

Der er som anført i energimærkets bemærkninger side 8 ikke modtaget forbrugsoplysninger på varmekonsum.

Jeg har ikke adgang til den anvendte energipris, da jeg ikke længere er ansat i [...] og jeg ikke ved om der er ændret i databasen siden jeg udførte energimærket. Jeg har bedt firmaet fremsende en elektronisk kopi af energimærket til jer.

Energikonsulenten afviser således at have lavet fejl i Energimærkerapporten.

1.3 Sekretariatets besigtigelse af ejendommen

Af Sekretariatets "Notat om besigtigelse" af 6. april 2004 fremgår,

at:

1. Ved at bore 4 huller i ydermuren blev det konstateret med et teknoskop, at hulmuren er isoleret.
2. Ved at bore et hul i gulvet blev det konstateret med et teknoskop, at gulvkonstruktionen er træbjælkelag med 100 mm isolering, som også fremgår af bygningstegningerne.
3. Etageadskillelsen mod uopvarmet loftsrum blev isoleringstykkelsen opmålt til 275 mm.
4. OR-mærkaten på oliekedlen viste at OR-tallet for røgtab er målt til 8,4% og ikke 10% som energikonsulenten har anvendt i beregningen.
5. Der er 2 lags termorude i alle vinduer og glasdøre, en del af ruderne er fra da huset blev bygget i 1977. Jeg tror ikke umiddelbart det er rentabelt at udskifte 2 lags termoruder med energiruder. Prisen på udskiftninger af ruder vil ligge på ca. kr. 2.000 -2.500/rude og ikke kr. 1.225 som energikonsulenten har anvendt.

Det fremgår ligeledes af notatet at:

1. Der er anvendt en fast afgift på el fra NESA på 750,-kr/år, det korrekte er 780,-kr/år.
2. Der er anvendt en elpris fra NESA på 1,82 kr/kWh, det korrekte er ca. 1,48 kr/kWh.

1.4 Parternes kommentarer til resultatet af besigtigelsen

Energikonsulenten kommenterer i brev af 6. maj 2005 resultatet af besigtigelsen, og skriver:

Ved destruktiv prøvetagning af Sekretariatet i hulmuren blev der i tre af de fire prøver konstateret isolering mens der i den første boreprøve, under køkkenvindue, var uisoleret.

Jeg har regnet (som skøn) forsigtigt, da der i den periode var mange huse der fik dispensation for hulmursisolering.

Angående isolering mod gulv blev der af køber givet tilladelse til at der blev boret hul i parketgulv i køkken, under køkkenbord, hvor der har stået en opvaskemaskine. Jeg har heller ikke her udført destruktiv prøvetagning, da der dels på besigtigelsestidspunktet stod en opvaskemaskine på stedet, og jeg ikke havde fået tilladelse til at bore hul i kundens parketgulv. Derfor har jeg været nødsaget til at skønne.

Huset er opført i 1997 så jeg har gået ud fra at bygningsreglementet for 1976 var gældende. Jeg har derfor anvendt en u-værdi på 0,45 i beregningerne.

Isolering på loft har jeg målt til 250 mm mineraluld. Klagers energikonsulent [...] har målt 300 mm mineraluld. Der blev ved destruktiv prøvetagning af sælger, der løftede et antal Batts op, målt en tykkelse på 275 mm mineraluld. På grund af isoleringstilstand har jeg bedømt isoleringstykkelsen som gennemsnit på 250 mm mineraluld.

Sælger var i øvrigt i gang med at efterisolere på loft.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 5 af 25

Vedrørende udskiftning af termoruder til lavenergiruder har jeg som bilag vedlagt hjemmesiden fra [...], (medlem af Glarmesterlauget i Danmark) der viser priser på 100 x 100 cm fra 1.095,00 kr. og 120 x 120 cm fra 1.325,00 kr. , inkl. levering, montering og moms.

Ifølge NESA var den faste afgift 750,- kr.lår i perioden fra den 4.1.2002 til den 30.4.2004.

Elprisen på 1,82 kr.IkWh har desværre været en gammel fejl hos [...] som blev rettet da man blev opmærksom på dette.

Ved min besigtigelse var der ingen andre tilstede, sælger var dement og jeg havde ikke fået tilladelse til at udføre destruktiv prøvetagning. Der forelå ingen tegninger eller beskrivelser af huset, hvorfor jeg i energimærket har anført skønnede forhold hvor dette har været tilfældet.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

1.5 Klagers kommentarer til energikonsulentens kommentarer til besigtigelsen

Klager kommenterer i brev af 25. maj 2005 energikonsulentens kommentarer til resultatet af besigtigelsen. I brevet skriver klager, at:

Side 6 af 25

...[klager] anfører at huset er bygget i 1997, dette er forkert, huset er opført 1977.

...[klager] anfører at sælger var igang med at efterisolere på loftet, dette er forkert, køber (under-tegnede) var igang med at lægge gulv på loftet.

Jeg finder det i øvrigt fuldstændigt uantageligt at ...[klager] påtager sig at lave et energimærke på de vil-kår han angiver i sine kommentarer - uden tegninger eller bygningsbeskrivelse og uden tilladelse til at fo-retage en reel undersøgelse af huset med indboring i gulv og mur. Som et minimum burde ...[klager] have begæret de relevante tegninger.

Det nytter ikke at et energimærke udføres på et så mangelfuldt grundlag. ...[klager]'s seriøsitet og omhu i forbindelse med ovenstående energimærkning, er uantagelig. ...[klager] reducerer energimærket til no-get fuldstændigt ubrugeligt, ved udelukkende at basere det på skøn.

Registreringsudvalget finder ikke, at klagers kommentarer bidra-ger med nyt i sagen

2.0 Afgørelse

Registreringsudvalget finder, at der er faktuelle fejl i Energi-mærkerapport E [...] i form af forkert registrering af ydermur, gulvkonstruktion, isoleringstykkelse i tagrum, samt forkert regi-strering af røgtab. Registreringsudvalget finder, at fejlene om-kring registrering af ydermur, isoleringstykkelse i tagrum samt registrering af røgtab i Energimærkerapport E [...] er en følge af energikonsulent ...[klager]'s forsømmelighed. Derimod er der ik-

ke tale om forsømmelighed i energikonsulent ...[klager]'s skøn i forhold til gulvkonstruktionen.

Registreringsudvalget vurderer, at energikonsulent ...[klager]'s forslag om udskiftning af dyse, samt udskiftning af vinduer ikke kan afvises som urentable.

Registreringsudvalget vurderer ligeledes, at energikonsulenten burde have anført forbehold for energimærkningen på forsiden af Energimærkerapporten.

De forsømmelige forhold vurderer Registreringsudvalget tilsammen er væsentlige, og energikonsulent ...[klager] vil blive registreret for en væsentlig fejl.

Energikonsulent ...[klager] skal desuden berigtige Energimærkerapporten. Selv om den forkerte registrering af gulvkonstruktionen ikke kan tillægges energikonsulentens forsømmelighed, skal energikonsulenten ved berigtigelsen af Energimærkerapporten tage højde for de nye oplysninger om gulvkonstruktionens beskaffenhed, således at også gulvkonstruktionen er registreret korrekt i Energimærkerapporten.

Energimærkerapporten skal sendes til godkendelse i Sekretariat for Energimærkning inden 14 dage fra d.d., hvorefter energimærkerapporten kan fremsendes til klager.

Afgørelsen bliver lagt ud på den offentligt tilgængelige del af Registreringsudvalgets hjemmeside, www.emsekretariat.dk.

3.0 Lovgrundlaget

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme behandler klager over udførte energimærkninger i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, § 30, stk. 1, hvorefter "købere eller andre som har ladet udarbejde energimærkning", kan klage til Registreringsudvalget over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulenternes ydelser.

I henhold til Bekendtgørelsens § 30, stk. 2, kan Registreringsudvalget pålægge energikonsulenten at berigtige fejl og mangler i energimærkningen eller, hvis særlige omstændigheder taler for det, lade en anden energikonsulent udarbejde en ny energimærkning. I henhold til § 30, stk. 3, kan Registreringsudvalget inddrage godkendelsen af en energikonsulent.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 7 af 25

Registreringsudvalget behandler *ikke* spørgsmål om erstatning i forbindelse med en energimærkning, herunder hvorvidt der er påført klageren et økonomisk tab og om dette tab er en direkte følge af energikonsulentens ansvarspådragende handling. Sådanne spørgsmål skal behandles i henhold til dansk rets almindelige erstatningsansvarsregler og må i tilfælde af uenighed mellem parterne afgøres ved domstolene eller Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, jf. Bekendtgørelsens § 26, stk. 3.

Energimærkning af ejendomme under 1.500 kvadratmeter skal desuden udføres af en godkendt energikonsulent i henhold til retningslinierne i en særskilt håndbog for energikonsulenter. Håndbogen er Energistyrelsens retningslinier for udarbejdelse af energimærker, og udsendt af Energistyrelsen i henhold til Bekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 1. Uddrag af Bekendtgørelsen kan ses i bilagsdelen til dette dokument.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 8 af 25

På tidspunktet for ovenstående energimærkning var den gældende håndbog "Håndbog for Energikonsulenter" af 1. juni 1998 med senere rettelser. Det er således retningslinierne i denne håndbog, der henvises til i begrundelsen til denne afgørelse.

Denne håndbog kunne anvendes af energikonsulenterne til og med den 14. november 2004. Siden 1. november 2004 har en revideret "Håndbog for Energikonsulenter 2004" været gældende.

4.0 Begrundelse

Her behandles 1) det faktuelle indhold af klagen og spørgsmålet om, i hvilket omfang den udførte energimærkning er faktisk forkert, og 2) om energikonsulenten har handlet forsømmeligt i sin udarbejdelse af energimærkningen. Der henvises til uddrag fra Håndbogen for Energikonsulenter, der er vedlagt dette dokument.

4.1 Registreringsudvalgets vurdering af indholdet af Energimærkerappen

Her behandles det faktuelle indhold af klagen, og spørgsmålet om, i hvilket omfang den udførte energimærkning er faktisk forkert.

4.1.1 Registrering af ydermur som Hulmur BR 1961-1979 uisoleret (skøn)

Ejendommen er et enfamilieshus fra 1977 på 168 m².

Jf. Håndbogens kapitel 3.4 side 1 og 2 af 14 skal energikonsulenten registrere ydervægskonstruktionen. Energifirmaet har registreret husets ydermur som uisoleret hulmur.

Registreringsudvalget konstaterede ved besigtigelsen den 9. februar 2005, at ydervægskonstruktionen er isoleret hulmur.

Registreringsudvalget finder på baggrund af ovenstående, at det er en faktisk fejl ved Energimærkerapporten, at ydermuren er registreret som:

"Hulmur BR 1961-1979 uisoleret (skøn)".

4.1.2 Registrering af gulvkonstruktion som direkte mod jord BR 1961-1979 (skøn)

Jf. Håndbogens kapitel 3.4 side 5 af 14 skal energikonsulenten registrere gulvkonstruktionen. Energifirmaet har registreret gulvkonstruktionen som direkte mod jord.

Registreringsudvalget konstaterede ved besigtigelsen den 9. februar 2005, at gulvkonstruktionen er træbjælkelag med 100 mm isolering.

Registreringsudvalget finder på baggrund af ovenstående, at det er en faktisk fejl ved Energimærkerapporten, at gulvkonstruktionen er registreret som:

"gulvkonstruktion direkte mod jord BR 1961-1979 (skøn)".

4.1.3 Registrering af loft mod tagrum 250 mm isolering

Jf. Håndbogens kapitel 3.4 side 4 af 14 skal energikonsulenten registrere tag/loft eller flader mod uudnyttet tagetage. Energifirmaet har registreret loft mod tagrum med 250 mm isolering.

Registreringsudvalget konstaterede ved besigtigelsen den 9. februar 2005, at isoleringstykkelsen i etageadskillelsen mod uopvarmet loftsrum er 275 mm.

Registreringsudvalget finder på baggrund af ovenstående, at det er en faktisk fejl ved Energimærkerapporten, at gulvkonstruktionen er registreret som:

"Loft mod tagrum 250 mm isolering".

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 9 af 25

4.1.4 Forslag om udskiftning af dyse

Det er Registreringsudvalgets vurdering, at det ikke kan afvises at være rentabelt at udskifte dysen. Dysen bliver ofte slidt og skal skiftes relativt ofte.

4.1.5 Forslag om udskiftning af termoruder til lavenergiruder

Det er Registreringsudvalgets vurdering, at det ikke kan afvises at være rentabelt at udskifte ruderne. I forhold til den udregne-
de u-værdi vil det være rentabelt. Denne bygger på en forudsæt-
ning om, at lavenergiruder kan leveres for kr. 1.225. Registre-
ringsudvalget kan ikke afvise, at ruderne kan leveres til denne
pris.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

4.2 Registreringsudvalgets vurdering af energikonsulen- tens forsømmelighed

I det følgende gennemgås Registreringsudvalgets vurdering af
spørgsmålet om korrekt registrering i forhold til energikonsulen-
tens faglige ansvar for registreringen af ejendommen. Det vurde-
res endvidere i hvilket omfang energikonsulenten har handlet i
en sådan grad, at der er grundlag for sanktioner fra Registre-
ringsudvalget overfor energikonsulenten.

Side 10 af 25

4.2.1 Registrering af ydermur som Hulmur BR 1961-1979 uisoleret (skøn)

Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen anført, at
hans vurdering af ydermurene og gulvkonstruktionen i Energi-
mærkerapporten nødvendigvis måtte ske uden ejeroplysnings-
skema og boreprøver, idet sælger var dement. Registreringsud-
valget forstår dette således, at sælger ikke var i stand til at afgi-
ve oplysninger om ejendommen, samt give den nødvendige tillæ-
delse til boreprøver.

Energikonsulenten påpeger yderligere, at der ikke forelå tegn-
inger af ejendommen da han udarbejdede Energimærkerapporten.
Endvidere har energikonsulenten anført, at han har anbefalet,
at der udarbejdes en isoleringsanalyse før tilbudsgivning af en
autoriseret isolator.

Energikonsulenten oplyser desuden, at han ikke har modtaget
forbrugsoplysninger på varmekonsum, samt at han ikke har ad-
gang til den i Energimærkerapporten anvendte energipris.

I kommentarerne til resultatet af besigtigelsen har energikonsulenten fremført, at der i perioden for husets opførelse var mange huse, der fik dispensation for hulmursisolering.

Energikonsulentens burde have indhentet tilladelse til boreprøve

Registreringsudvalget bemærker, at energikonsulenten ikke behøver at indhente oplysninger fra den tidligere ejer om ejendommen, idet han i henhold til retningslinierne i Håndbogen kan basere sin registrering på andre forhold, som f.eks. almindelig opmåling, tegninger eller destruktive undersøgelser. Det er dog energikonsulentens ansvar at kunne dokumentere grundlaget for sin registrering af ejendommen.

I forhold til indhentning af tegninger bemærker Registreringsudvalget, at det er således, at rekvirenten bør bidrage med tegninger over ejendommen. Såfremt rekvirenten ikke gør dette, kan energikonsulenten efter aftale tage ekstra honorar for at indhente tegningerne. Dette skal i givet fald ske med rekvirentens samtykke og fremgå af aftalesedlen. Aftale om boreprøver skal ligeledes fremgå af aftalesedlen. Energikonsulenten påpeger, at han ikke havde rekvirentens tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser, og derfor ikke kunne benytte sig af disse muligheder.

Det er midlertidig Registreringsudvalgets vurdering, at ejendomsmæglers oplysning om, at der ikke skal udfyldes ejeroplysningsskema, ikke er det samme som, at der ikke må foretages boreprøve.

Registreringsudvalget vurderer således, at omdrejningspunktet i forhold til energikonsulentens forsømmelighed ligger i, hvorvidt energikonsulenten burde have forsøgt at indhente tilladelse til at foretage boreprøve ved evt. den dementes værge eller repræsentant.

Det er Registreringsudvalget opfattelse, at der i dette tilfælde burde være foretaget yderligere undersøgelser af ydervægge under Energimærkerapportens udarbejdning. Energikonsulenten har via energimærkningsordningens administration, Energikonsulent nyt

3/00, samt tillæg 1 til Håndbogen, side 8 af 25 været informeret om, at der *bør* foretages boreprøver i ydervægge i ejendomme opført efter bygningsreglementer før BR77, der trådte i kraft i 1979. Ovenstående ejendoms byggeår er 1977, og der burde derfor væ-

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 11 af 25

re foretaget boreprøve for at sikre sig korrekt registrering af ydervæggen.

Idet der ikke foreligger tegninger eller andet, der kunne opfattes som tilstrækkeligt, er det Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten burde have indhentet den nødvendige tilladelse til at foretage boreprøve, for at kunne sikre en korrekt energimærkning af ejendommen.

Såfremt energikonsulenten ikke kunne opnå denne, burde han have sikret sig dokumentation for, at boreprøver ikke må foretages, og samtidig informere rekvirenten om, at dette kan medføre en ringere energimærkning af ejendommen. Det er en vigtig oplysning for rekvirenten, som burde have været videreformidlet, såfremt der ikke kunne opnås tilladelse til boreprøve.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Der henvises i øvrigt til Håndbogen kapitel 2.2.1, Aftalegrundlag.

Side 12 af 25

Om de manglende oplysninger om tidligere forbrug bemærker Registreringsudvalget, at håndbogens kapitel 2.2, side 4 af 6 beskriver, at rekvirenten skal stille oplysninger om tidligere forbrug til rådighed. Disse har energikonsulenten ikke modtaget, hvorfor det ikke har været muligt for energikonsulenten at sammenligne faktiske og beregnede forbrug, hvilket kunne have ansporet en fejlagtig registrering.

Til energikonsulentens kommentar om, at der er anbefalet isoleringsanalyse bemærker Registreringsudvalget, at det ikke fritager energikonsulenten fra ansvar at anføre en anbefaling om at få foretaget isoleringsanalyse før tilbudsgivning af autoriseret isolator. Dette er dog ikke vigtigt i forhold til sagens omdrejningspunkt, nemlig hvorvidt energikonsulenten har skønnet på korrekt vis eller ej. Registreringsudvalget vurderer, at der er tale om en væsentlig fejl fra energikonsulentens side, idet energikonsulentens forkerte skøn har en væsentlig påvirkning af varmeberegningen. Der er således tale om, at havde energikonsulenten registreret ydermuren korrekt, ville olieforbruget være 24 procent mindre end det er tilfældet.

Registreringsudvalget bemærker endvidere, at håndbogens kapitel 7.1, side 2 af 4 henviser til, at angive eventuelle forbehold i beregningerne på forsidens konklusionsfelt. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten burde have anført på Energimærkerapportens forside, at der ikke forelå ejeroplysnings-skema, og ikke kun anføre dette på side 8 i forbindelse med nuværende ejers oplyste energiforbrug. Det er ligeledes Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten

burde have anført de manglende oplysninger om faktisk forbrug på Energimærkerapportens forside, og igen ikke kun på side 8. Energikonsulenten burde ligeledes have anført på forsiden, at energimærkningen af ejendommen kan være ringere, end hvis der havde forelagt tilladelse til boreprøver. Dette anser Registreringsudvalget dog som en mindre væsentlig forsømmelighed, idet energikonsulenten trods alt har anført omstændighederne i rapporten, om end på side 8, samt i de enkelte felter har anført, at der er tale om skøn.

4.2.2 Registrering af gulvkonstruktion som direkte mod jord BR 1961-1979 (skøn)

Energikonsulentens kommentarer kan ses under punkt 4.2.1.

I kommentarer til resultatet af besigtigelsen skriver energikonsulenten, at han ikke har udført destruktiv prøvetagning, dels på grund af, at boreprøven under besigtigelsen blev foretaget under køkkenbordet, hvor der før stod en opvaskemaskine, og dels fordi der ikke forelå den nødvendige tilladelse til at foretage boreprøver.

Energikonsulenten henviser desuden til, at han er gået ud fra bygningsreglementet for 1976, hvorfor han har anvendt en u-værdi på 0,45 i beregningerne.

Energikonsulentens korrekte brug af u-værdi på 0,45

Jf. Håndbogens kapitel 6.2 vil isoleringsforhold og opbygning af gulvkonstruktioner ofte være baseret på skøn. Jf. Håndbogens kapitel 6.3 skal energikonsulenten skønne terrændæks U-værdi ud fra opførelses- eller renovationstidspunktet.

Jf. håndbogens kapitel 12, tabel 12-15, side 7 af 9 ses det, at antagelsen om gulv direkte mod jord kan være i overensstemmelse med huse fra 1977. Derfor vurderer Registreringsudvalget, at energikonsulenten har skønnet i overensstemmelse med praksis, med en u-værdi på 0,45 i henhold til bygningsreglementet.

Herudover henviser Registreringsudvalget til sidste del af kapitel 4.2.1 angående håndbogens kapitel 7.1, side 2 af 4, omhandlende angivelse af forbehold på Energimærkerapportens forside.

4.2.3 Registrering af loft mod tagrum 250 mm isolering

Energikonsulentens kommentarer kan ses under punkt 4.2.1.

Energikonsulenten har herudover i sine kommentarer til klagen anført, at hans vurdering af isoleringstykkelsen har opmålt 250

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 13 af 25

mm. Energikonsulenten påpeger i øvrigt, at han ikke kan huske huset, men at det kan tænkes der ikke har været helt jævn isolering, eller at denne har været lidt klemmt eller trykket.

I kommentarer til resultatet af besigtigelsen påpeger energikonsulenten igen, at han opmåle isoleringstykkelsen til 250 mm, og henviser til, at klagers rådgiver, energikonsulent [...] har målt 300 mm, mens Sekretariatet ved besigtigelsen har målt 275 mm. Energikonsulenten skriver, at han på grund af isoleringstilstanden har bedømt isoleringstykkelsens gennemsnit som 250 mm mineraluld, og at sælger i øvrigt var i gang med at efterisolere på loftet.

Energikonsulentens ukorrekte opmåling

Det er Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten ikke på korrekt vis har opmålt isoleringen mod tagrum, da energikonsulenten har målt 250 mm, hvor Sekretariatet har opmålt 275 mm. Dette påvirker dog ikke Energimærkerapportens konklusioner væsentligt, og det er Registreringsudvalgets vurdering, at der er tale om en mindre væsentlig grad af forsømmelighed.

4.2.4 Forslag om udskiftning af dyse

Energikonsulentens kommentarer kan ses under punkt 4.2.1.

Energikonsulenten har herudover i sine kommentarer til klagen anført, at hans forslag om udskiftning af dysen bygger på en rentabilitet på 3,60. Dette er over tærskelværdien på 1,33.

Registreringsudvalgets kommentarer

Registreringsudvalget kan ikke afvise, at forslaget er rentabelt, og i henhold til Håndbogens kapitel 3.4, side 6 af 14 skal energikonsulenten foreslå bl.a. udskiftning, hvor det beregnes rentabelt.

Registreringsudvalget påpeger dog, at energikonsulenten har arbejdet med et røgtab på 10 procent, hvor tallet på oliekedlen viser 8,4 procent. Registreringsudvalget påpeger ligeledes, at energikonsulenten opererer med en levetid for dysen på 15 år, en levetid Håndbogen ikke anerkender. Disse forhold anser Registreringsudvalget dog som forsømmelighed på et mindre væsentligt niveau.

4.2.5 Forslag om udskiftning af termoruder til lavenergiruder

Energikonsulentens kommentarer kan ses under punkt 4.2.1.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 14 af 25

Energikonsulenten har herudover i sine kommentarer til klagen anført, at hans forslag om udskiftning af termoruder til lavenergiruder bygger på en rentabilitet fra 1,63 til 1,68. Dette er over tærskelværdien for rentabilitet på 1,33.

I sine kommentarer til resultatet af besigtigelsen har energikonsulenten vedlagt bilag fra [...], der viser priser fra kr. 1.095 til kr. 1.325 for lavenergiruder.

Herudover henviser energikonsulenten til, at den faste afgift fra NESA i perioden 4. januar 2002 til 30. april 2004 var 750 kr./årligt, mens elprisen på 1,82 kr./kWh som anført i Energimærkerapporten er en gammel fejl hos [...].

Registreringsudvalgets kommentarer

Registreringsudvalget kan ikke afvise, at forslaget er rentabelt, og i henhold til Håndbogens kapitel 3.4, side 2 og 3 af 14 skal energikonsulenten foreslå bl.a. udskiftning, hvor det beregnes rentabelt. Ifølge udregningen af U-værdien vil udskiftning være rentabelt.

Energikonsulenten har brugt 1,50 og ikke 1,82 i kr./kWh, så der er ikke en fejl i Energimærkerapporten på dette punkt.

Man kan stille spørgsmålstejn ved, hvorvidt prisen på kr. 1.225 per rude er realistisk. Energikonsulenten har vedlagt bilag med priser fra [...]. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at sådanne "fra"-priser ikke nødvendigvis er udtryk for en faktisk pris for den enkelte ejendom. Det er midlertidigt ikke muligt for Registreringsudvalget at afvise en sådan pris på udskiftning af ruder. Registreringsudvalget kan således ikke afvise rentabilitet i udskiftningen af ruder.
[...]"

Klagerens synspunkter til støtte for klagen

Til støtte for klagen har klager i brev af 7. september 2005 anført følgende:

"[...]

Hermed fremsendes klageskrift i henhold til vor skrivelse af 5. august 2005.

Registreringsudvalgets afgørelse påklages angående registreringen for en væsentligt fejl og at der er udvist forsømmelighed.

I energimærkerapporten er anført et "skøn" for registreringen af ydermur, fordi der ikke forelå tilladelse til at foretage boreprøve og fordi bygningstegninger ikke forelå.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 15 af 25

På side 10 i Registreringsudvalgets afgørelse er anført: ” Dette er dog ikke vigtigt i forhold til sagens omdrejningspunkt, nemlig hvorvidt energikonsulenten har skønnet på korrekt vis eller ej”.

Det kan ikke accepteres, at Registreringsudvalget kræver, at et skøn skal være korrekt. Et skøn er et skøn og ikke en eksakt viden med den fejlmulighed, der nu en gang ligger i det at skønne.

Registreringsudvalgets sonderinger angående indhentning af en skriftlig underskrevet tilladelse til destruktiv undersøgelse ved rekvirent, i dette tilfælde et forsikringsselskab gennem ejendomsmægler, eller ved den demente ejers værge, fremstår virkelighedsfjernt.

Det egentlige behov for destruktiv undersøgelse fremkommer efter, at bygningen er blevet besigtiget for energimærkning. Og den destruktive undersøgelse er ensbetydende med en meromkostning for ejer. Den kan derfor ikke iværksættes og udføres uden ejerens tilladelse.

Forsikringsselskabet har ikke fuldmagt til iværksætte boreprøver. Den dementes værge var ikke mulig at kontakte under gennemgangen på stedet.

En konsulent skal have den skriftlige tilladelse inden en destruktiv undersøgelse, da den udgør dokumentationen for fakturering af den ekstra ydelse.

Samme forhold gør sig gældende for rekvirering af bygningstegninger ved den kommunale myndighed. Modtages den skriftlige tilladelse efter besigtigelsen, vil det økonomisk ikke kunne lade sig gøre inden for den fastsatte beløbsstørrelse.

Når der således ikke kan registreres indikationer på loft eller i facader på at hulmursisolering er udført, må der nødvendigvis foretages et skøn. I Håndbogen er anført, at disse skøn skal være ”forsigtige”.

I Registreringsudvalgets afgørelse i sag nr.: E [...] er på side 13 – 6 afsnit anført, ”at der ikke forelå tilladelse til boreprøve, da burde energikonsulenten således have vurderet konservativt”. På side 14 – 2 afsnit er tilsvarende anført, ”at der ikke kunne foretages boreprøver, da burde energikonsulenten have registreret ud fra et konservativt skøn”.

Det fastholdes derfor, at alle foreskrevne retningslinier er overholdt – også Registreringsudvalgets egne anvisninger i forbindelse med dette energimærke.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 16 af 25

Overordnet for energimærkeordningen kan forholdet om boreprøver opfattes som problematisk, hvor ejendommen er et dødsbo eller ejer er syg, på plejehjem, dement mv. Havde omkostningerne til disse undersøgelser været indeholdt i standardhonoraret, der er fastsat i Honorarbekendtgørelsen – og man derfra kunne ”vælge fra”, havde der fra ordningen implicit været lagt betydeligt mere vægt på dette emne.

De øvrige punkter i afgørelsen som isoleringstykkelse i tagrum (forskel – måske 25 mm) og registrering af røgtab (der forefindes altid 3 – 4 stk. OR-mærkater ved kedlen med risiko for fejlangielse af de håndskrevne datoer), opfattes som bagatel, der er uden særlig betydning for energimærkningens resultat.

I øvrigt anmodes Klagenævnet om at tage stilling til den unødige bureaukratiske håndtering, der udvises i sagsbehandlingen. Herunder negligeringen af mine kommentarer, mistænkeliggørelse af priser på energiruder og den grundlæggende negative holdning til min arbejdsmetode.

[...]”

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 17 af 25

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen afgav ved brev af 22. december 2005 følgende bemærkninger til klagen:

”[...]

Under henvisning til Energiklagenævnets brev af 26. september 2005 fremsender Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme hermed sine bemærkninger til klage af 7. september 2005 fra energikonsulent ...[klager] over udvalgets afgørelse i klagen over energimærkningen.

Der vedlægges kopi af sagens akter.

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

Klagen omfatter efter Registreringsudvalgets vurdering følgende punkter:

1. Klage over, at "Registreringsudvalget kræver, at et skøn skal være korrekt".
2. Klage over, at energikonsulenten ifølge eget udsagn har fulgt retningslinierne for undersøgelse af ydermuren og alligevel har fået fejl for udførelsen af sit skøn.

3. Bemærkning om, at de øvrige punkter i Registreringsudvalgets afgørelse opfattes som bagateller, "der er uden særlig betydning for energimærkningens resultat".

4. Klage over unødigt bureaukrati i sagsbehandlingen, herunder "negligering af. .. kommentarer, mistænkeliggørelse af priser på energiruder og den grundlæggende negative holdning til ... arbejdsmetode".

Registreringsudvalget har følgende kommentarer til klagens punkter:

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Ad klagens pkt. 1.:

Klager anfører i sin første del af klagen et uddrag af RU's afgørelse. Der citeres fra klagen:

Side 18 af 25

"I energimærkerapporten er anført et "skøn" for registrering af ydermur, fordi der ikke forelå tilladelse til at udføre bølgeprøve og fordi bygningstegninger ikke forelå. På side 10 i Registreringsudvalgets afgørelse er anført: "Dette er dog ikke vigtigt i forhold til sagens omdrejningspunkt, nemlig hvorvidt energikonsulenten har skønnet på korrekt vis eller ej".

Det kan ikke accepteres, at Registreringsudvalget kræver, at et skøn skal være korrekt. Et skøn er et skøn og ikke en eksakt viden med den fejlmulighed, der nu en gang ligger i det at skønne."

Registreringsudvalget skal indledningsvis påpege, at klagers fremstilling af citatet fra afgørelsen giver anledning til en misvisende fremstilling af udvalgets afgørelse. Det anførte citat er taget ud af sin rette sammenhæng, som er (der citeres fra udvalgets afgørelse af 8. juli 2005 side 10, anden halvdel):

"Til energikonsulentens kommentar om, at der er anbefalet isoleringsanalyse bemærker Registreringsudvalget, at det ikke fritager energikonsulenten fra ansvar at anføre en anbefaling om at få foretaget isoleringsanalyse før tilbudsgivning af autoriseret isolator. *Dette er dog ikke vigtigt i forhold til sagens omdrejningspunkt, nemlig hvorvidt energikonsulenten har skønnet på korrekt vis eller ej.* (note: udvalgets kursivering) Registreringsudvalget vurderer, at der er tale om en væsentlig fejl fra energikonsulentens side, idet energikonsulentens forkerte skøn har en væsentlig påvirkning af varmeberegningen. Der er

således tale om, at havde energikonsulenten registreret ydermuren korrekt, ville olieforbruget være 24 procent mindre end det er tilfældet."

Som det fremgår henviser "dette" til det forhold, om energikonsulenten har anført en anbefaling om at få foretaget isoleringsanalyse eller ej.

Som det i øvrigt fremgår af sætningen - i det af udvalget med kursiv fremhævede - er dette forhold uden betydning for sagens omdrejningspunkt, som er om "energikonsulenten har skønnet på korrekt vis eller ej".

Registreringsudvalget lægger her i ikke, at et skøn skal føre til et entydigt resultat..

På det punkt er udvalget enig med klager, når han skriver, at "et skøn er et skøn og ikke en eksakt viden". Det ligger i selve begrebets definition. Udvalget er principielt også enig med klager i, at der ligger en vis mulighed for rammerne for et skøn - det som klager betegner som en "fejlmulighed ...i det at skønne".

Med kravet på side 10 om, at der skal være "skønnet på korrekt vis" lægger udvalget, at selve den procedure, der ligger til grund for skønnet, skal være udført i henhold til de retningslinier, der ligger til grund for energimærkningen og det almindelige rådgiveransvar, som energikonsulenten har.

Heri ligger, at energikonsulenten skal sørge for at belyse grundlaget for sit skøn i videst muligt omfang, inden vedkommende konkluderer ud fra de indhentede oplysninger. Energikonsulenten skal i den forbindelse påse de forhold, som fremgår af udvalgets afgørelse.

Udvalget fastholder på dette punkt sin afgørelse.

Ad pkt. 2.:

Energikonsulenten anfører i sin klage, at han netop har fulgt de givne retningslinier. Registreringsudvalget er enig i, at energikonsulenten har gjort dette ved at skønne konservativt, når der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at udføre et anderledes og mere præcist skøn. Udvalget finder derimod ikke, at energikonsulenten i tilstrækkeligt omfang har sørget for at belyse grundlaget for sit skøn. Udvalget lægger i den forbindelse vægt på, at der er muligt for energikonsulenten i højere grad end det var til-

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 19 af 25

fældet at indhente oplysninger om ejerens tilsagn til destruktive undersøgelser eller afslag på samme.

Behovet for destruktiv undersøgelse er et led i en korrekt af-dækning af ydermurens isolering og dermed et væsentligt element i energimærkningen. Hele formålet med energimærkningsordningen er at give den potentielle køber af en ejendom et indblik i ejendommens energiforbrug og på hvilke punkter, der kan spares energi og ske begrænsning af CO2-udslippet.

Dette gøres bl.a. gennem destruktive undersøgelser til at fastlægge isoleringsomfanget af en ydermur. Udvalget er derfor ikke enig i energikonsulentens synspunkt om, at "Det egentlige behov for destruktiv undersøgelse fremkommer efter, at bygningen er blevet besigtiget for energimærkning".

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Tværtimod er det for visse ejendomme udgangspunktet, at der skal foretages destruktive undersøgelser for at vurdere i hvilket omfang ydermuren er isoleret eller ej.

Side 20 af 25

På tidspunktet for energimærkningens udførelse var den gældende Håndbog "Håndbog for energikonsulenter " af 1. januar 1998 med senere ændringer.

Som det fremgår af Registreringsudvalgets afgørelse, side 10, øverst, så er den ejendom, som energimærkningen omfatter, fra 1977, og "der burde derfor være foretaget boreprøve for at sikre korrekt registrering af ydervæggen". Energikonsulenten bør i disse tilfælde sikre sig ejerens underskrift på, om der må foretages destruktiv undersøgelse i form af boreprøve eller ej.

Energikonsulenten har i sin klage anført, at:

"Registreringsudvalgets sonderinger angående indhentning af en skriftligt underskrevet tilladelse til destruktiv undersøgelse ved rekvirent, i dette tilfælde et forsikrings-selskab gennem ejendomsmægler, eller ved den demente ejers værge, fremstår virkelighedsfjernt".

Registreringsudvalget er ikke enig i denne betragtning. Det er afgørende, at energikonsulenten forsøger at belyse grundlaget for sit skøn. Kan han ikke det, bør han skrive i rapporten, at det ikke har været muligt at indhente de fornødne oplysninger, og at han af den grund har skønnet konservativt.

Energikonsulenten vil, når en energimærkning rekvireres, altid have en kontakt til rekvirenten, hvad enten denne er en ejen-

domsmægler, et forsikringsselskab eller en værge for en dement ejer. Såfremt et forsikringsselskab optræder på vegne af ejeren, kan energikonsulenten få selskabets påtegning på et ejeroplysningskema om, at der ikke kan gives tilladelse til destruktiv undersøgelse. Af yderligere betydning er, at energikonsulenten ved samme lejlighed kan informere rekvirenten om, at det manglende tilsagn kan give anledning til en forringet energimærkning.

Så vidt udvalget vurderer procedurerne omkring energimærkning, så er den primære forskel mellem indhentning af ejeroplysninger fra en ejer, man møder i person, og en rekvirent - som i det konkrete tilfælde - alene, at tilsagn til destruktiv undersøgelse skal afklares skriftligt.

Udvalget finder derfor også, at det er tilstrækkeligt, såfremt energikonsulenten skriver til rekvirenten og med rimeligt varsel anmoder om at få udfyldt et ejeroplysningskema. Såfremt rekvirenten ikke ønsker at udfylde det, kan det herefter anføres i energimærkningen.

Ad pkt. 3.:

Udvalget har ingen bemærkninger til dette.

Ad pkt. 4:

Registreringsudvalget skal gøre opmærksom på, at det er udvalgets primære opgave at administrere energimærkningsordningen for små ejendomme, og herunder at sikre kvalitet i energimærkningen. Udvalget gennemgår derfor nøje de energimærkninger, der bliver klaget over. Den sagsbehandling, som udvalget og Sekretariatet for Energimærkning af Små Ejendomme har udført i forbindelse med nærværende klage er således gennemført i henhold til udvalgets faste praksis.

Udvalget har - jf. afgørelsen af 8. juli 2005 - taget alle de kommentarer i betragtning, som ...[klager] har fremført, og inddraget dem i sin vurdering af de enkelte klagepunkter.

Den "mistænkeliggørelse af priser", som LL henviser til, forstår udvalget som det i afgørelsen på side 12, nederst, anførte. Her anfører udvalget, at:

"Man kan stille spørgsmålstegn ved, hvorvidt prisen på kr. 1.225 per rude er realistisk. Energikonsulenten har vedlagt bilag med priser fra [...]. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at sådanne "fra"-priser ikke nødvendigvis er udtryk for en faktisk pris for den enkelte ejendom. Det er midlertidigt ikke

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 21 af 25

muligt for Registreringsudvalget at afvise en sådan pris på udskiftning af ruder. Registreringsudvalget kan således ikke afvise rentabilitet i udskiftningen af ruder."

Som det fremgår, så diskuterer udvalget her, hvorvidt priserne kan lægges til grund for en vurdering af, om anbefalingen om udskiftning er rentabel. Sekretariatets kontrollant har i sit besigtigelsesnotat af 9. februar 2005 anført, at priserne bør ligge på ca. 2.500 kr. pr. rude og ikke 1.225 som energikonsulenten havde anført.

Alligevel vurderer udvalget i sin afgørelse, at man ikke kan afvise rentabiliteten i en udskiftning af vinduer. Udvalget betragter i høj grad dette som en måde at lade energikonsulentens synspunkter komme til udtryk og tage hensyn til dem i sin afgørelse, og finder derfor ikke at der er hold i energikonsulentens kritik af udvalgets sagsbehandling.
[...]"

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 22 af 25

Retsgrundlag

Fra bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, som var gældende da Registreringsudvalget traf afgørelse, citeres:

"§ 27. Godkendelse af energikonsulenter forestås af Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme.

Stk. 2 Udvalget består af en formand og et antal andre medlemmer. Energistyrelsen fastsætter antallet af medlemmer og udpeger disse. Et nærmere fast antal medlemmer udpeges efter indstilling af berørte forbrugere og erhvervsorganisationer. Udvalget bistås af et sekretariat.

[...]

§ 29.

[...]

Stk. 2. Energistyrelsen fastsætter udvalgenes vedtægter.

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

- 1) Behandle ansøgninger om optagelse som konsulent og godkende konsulenter.
- 2) Føre tilsyn med konsulenternes arbejde og træffe de fornødne foranstaltninger til at sikre kvaliteten af arbejdet.
- 3) Behandle klager over konsulenter, jf. § 30.
- 4) Behandle spørgsmål om fratagelse af godkendelse.

[...]

§ 30. Ejere af ejendomme eller andre, som har ladet udarbejde energimærkning eller ladet konsulenterne udføre andre ydelser i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energile-

delseskonsulenter, kan klage til de i §§ 27 og 28 nævnte udvalg over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende konsulenterne

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.”

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

Side 23 af 25

Energiklagenævnets bemærkninger

Sagen drejer sig om, hvorvidt det var berettiget at Registreringsudvalget ved sin afgørelse pålagde klager at berigtige energimærkerapport E [...] vedrørende ejendommen [...] som følge af en væsentlig fejl i energimærket.

Registreringsudvalget gør ved afgørelsen gældende, at energimærkerapporten er behæftet med fejl på følgende punkter: forkert registrering af ydermur, gulvkonstruktion, isoleringstykkelse i tagrum, samt forkert registrering af røgtab på ejendommens oliekedel. Registreringsudvalget konkluderer, at disse fejl, med undtagelse af fejlregistreringen af gulvkonstruktionen, kan tilskrives klagers forsømmelighed ved udarbejdelse af energimærket.

Det er endvidere Registreringsudvalgets konklusion, at fejlene samlet set udgør en væsentlig fejl ved energimærket.

Klager gør navnlig gældende,

at det ikke kan kræves, at et skøn skal være korrekt,

at det ikke kan bebrejdes ham, at han ikke foretog destruktive undersøgelser vedrørende ejendommens hulmur,
at de øvrige anførte punkter i afgørelsen må betegnes som bagateller.

Navnlig efter omfanget af den afvigelse i varmeberegningen på 24 %, som er konstateret imellem klagers angivelse og Registreringsudvalgets beregninger, og som er en følge af klagers fejlagtige registrering af ejendommens ydermur, og på baggrund af de øvrige konstaterede mindre væsentlige fejl omkring isoleringstykkelser i tagrum og forkert registrering af røgtab, finder nævnet at kunne tiltræde, at der samlet set er tale om en væsentlig fejl ved energimærket, som må tilskrives klagerens manglende omhu ved udarbejdelse af energimærket. Klageren har derfor udvist forsømmelighed ved sit arbejde som særlig sagkyndig.

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN

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 berigtigelse af energimærkerapporten er passende bestemt.

Side 24 af 25

Det af klager anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afsluttes i det omfang den er påklaget.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afsluttes af 8. juli 2005 stadfæstes.

Sagen er behandlet på nævnets møde den 14. maj 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.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnetsformand

/ Allan Schmidt
Fuldmægtig

AFGØRELSE

energi
KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

21. maj 2007

J.nr.: 521-77

Eksp.nr.: 30159

ASC-EKN