

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 energimærke E [...] vedrørende ejendommen [...]

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

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 12. 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 udarbejde en ny energimærkerapport til afløsning af den oprindeligt udarbejdede rapport nr. 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 over for 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 forudsætningerne for udarbejdelsen er væsentligt ændret i tiden imellem udarbejdelsen og kontrolbesigtigelsen, idet ejendommen var under renovering og ombygning,

at registreringen af ejendommens ydermur er foretaget skønsmæssigt, idet der ikke forelå ejersamtykke til boreprøver, samt at der manglede bygningstegninger,

at Registreringsudvalget ikke i tilstrækkelig grad har inddraget det forhold i vurderingen, at ejendommen er fra 1868, samt

at Registreringsudvalget har lagt vægt på bygningsskader, der ikke var opstået på besigtigelsestidspunktet.

Registreringsudvalget har ved sin afgørelse lagt stor vægt på, at klager ikke har registreret ejendommen, som den fremstod ved klagers besigtigelse, men registreret ejendommen i potentiel fremtidig tilstand, hvilket er i strid med § 3 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 8. juli 2005 citeres (af tekstbehandlingsmæssige årsager er afgørelsen visse steder ikke citeret med den sædvanlige margin for citater):

”[...]

1.0 Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen er baseret på indholdet af ovenstående korrespondance i sagen.

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 Bkendtgørelse nr. 789 af 19.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 2 af 38

september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, samt ud-
drag fra Håndbog for Energikonsulenter. Bilagsdelen bistår den-
ne afgørelse således, at de dele af bekendtgørelsen og Håndbo-
gen, der henvises til dette dokument, kan ses i bilagsdelen i de-
res fulde ordlyd.

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme
har i sin vurdering af klagens indhold vurderet parternes an-
bringender ud fra den anførte korrespondance sammenholdt
med retsgrundlaget for energimærkning af små ejendomme (jf.
afsnittet nedenfor).

1.1 Klagens indhold

Klager påpeger fejl i beregningen af olie og skriver i brev af 20.
januar 2005:

Vi finder det yderst bemærkelsesværdigt at den sagkyndige har beregnet et
forbrug pr. på 2474 liter olie, når den tidligere ejer har haft et forbrug på 3825 liter
olie, og at denne har boet alene og benyttet brændeovn.

Opvarmingsform: Olie
Beregnet forbrug pr. år: 2.474 liter
Beregnet udgift pr. år: 14.052 kr.

Klager påpeger yderligere i samme brev, at man ikke forstår
energikonsulentens bemærkninger på side 8 nederst:

På side 8 nederst, Energikonsulentens bemærkninger, forstår vi ikke dennes
mening.
"Det beregnede varmekonsum er mindre end det oplyste forbrug da sælger har
bygget til" ???
Betyder det ikke at forbruget herefter forøges?
Vores forbrug er p.t. mellem 0,8 - 1 liter olie pr. time, det selvom vi har det milde
klima, vinteren taget i betragtning.
Hvordan vi skulle kunne nøjes med et forbrug på 2474 liter olie pr år, er os en gåde.

Energikonsulentens bemærkninger til nuværende ejers oplyste energiforbrug/udgifter:
Det beregnede varme-, el- og vandforbrug er mindre end det oplyste forbrug. Årsagen er at sælger har bygget til og har haft et øget elforbrug.

Side 8

Klager påpeger ligeledes, at der på side 2 i Energimærkerappor-
ten er registreret tætte, plastiske fuger, uagtet at der er tale om
mørtelfuger, som ikke er tætte:

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 3 af 38

På side 2 under pkt. fuger, art og tilstand, er der anført tætte, plastiske fuger. Der er ingen elastiske fuger – men derimod mørtelfuger som ikke er tætte. I tilstandsrapporten har fuger følgende mærkninger: Områder med fugerevner/fugeslip K2. Det trækker ind af vindues- og dørfalsene.

På side 4 i Energimærkerapporten, at det er anført, der er tale om et tæt hus, uagtet at der er tale om, at isoleringen flere steder er utæt:

På side 4 under pkt. ventilation er der anført tæt hus. Isoleringen er flere steder utæt og hænger nogle steder igennem. I vores soveværelse i tagetagen er der så meget træk/trækgener at dette rum ikke kan benyttes, ej heller opvarmes. Vi sover i stuen i stueplan. Der er desuden trækgener fra lofter i stueplan, under skunke.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

På side 3 er det yderligere anført, at hovedopvarmningen er kedelunit. Klager påpeger, at varmtvandsbeholderen i denne kedel ikke er tilsluttet, og at der i stedet er tale om en sekundær varmvandsbeholder, der udelukkende kører på el:

Side 4 af 38

På side 3 under pkt. hovedopvarmning er der anført kedelunit. Varmtvandsbeholderen i denne er ude af funktion – er ikke tilsluttet. Der er en sekundær varmvandsbeholder. Hvor i energimærket er der nævnt at varmvandsbeholderen udelukkende kører på el? P.t. kan vi konstatere at elforbruget overstiger det beregnede væsentlig. Oliefyret er placeret ca. 20 m fra fordelerrør m.v og rørisoleringen er yderst mangelfuld.

Slutteligt gør klager opmærksom på, at deres faktiske forbrug overstiger det beregnede med op til 100 procent:

Energimærket har haft en stor betydning for huskøbet da denne fortæller at de beregnede forbrugsudgifter svarer til vores økonomi. Det viser sig at vores faktiske forbrug overstiger det beregnede med op til 100% hvilket vi finder uacceptabelt, hvorfor vi finder det nødvendigt at sekretariatet for energimærkning må foretage en undersøgelse af det udarbejdede energimærke.

1.2 Sekretariatets besigtigelse af ejendommen

Sekretariatet for Energimærkning har ved besigtigelse af ejendommen den 28. februar 2005 konstateret at:

1. Ydermur:

- Konsulenten har registreret 75 m² - 41 cm isoleret hulmur (ejerens har skrevet under på der er/var 125 mm isolering).
- 30 m² - 35 cm isoleret hulmur med letbeton bagmur mod uopvarmet rum.
- 15 m² let væg med 100 mm isolering mod uopvarmet loftsrum.
- Sekretariatet har registreret følgende ved at måle og bore huller såvel indvendig som udvendig i ydermuren, samt ved at nedtage en vindueslysnings mod nord.
- 27 m² - 35 cm isoleret (mangelfuld) hulmur med letbeton bagmur (gavl mod vest).
- 2 m² - 24 cm massiv tegl.
- 6 m² - 55 cm isoleret "hulmur" med 100 mm isolering.
- 24 m² - 37 cm massiv tegl.
- 59 m² - 51 cm "hulmur" med 30 mm isolering.
- 3 m² let væg med 100 mm isolering mod uopvarmet loftsrum (åben).

- Da det uopvarmede rum er en form for værksted og med åben gavl til det fri, må det i henhold til HB betragtes som et "udhus" hvor b-faktoren er 0 og ikke 0,2 og 0,3 som konsulenten har anvendt.
- Da isoleringen er mangelfuld mange steder burde konsulenten have anbefalet den retableret/omlagt de steder det er muligt og i beregningen skulle kuldebroprocenten have været en del højere.

2. Skråvæg og hanebånd/vandret loft:

- Konsulenten har registreret 40 m² hanebånd og vandret loft med 200 mm isolering.
- 100 m² skråvæg med 200 mm isolering.
- Sekretariatet har registreret 140 m² skråvæg med 200 mm isolering, hvor isoleringen er fra spærftod til kip dog mangelfuld flere steder. Derfor burde konsulenten have anbefalet at isoleringen blev retableret/omlagt, samt i beregningen skulle kuldebroprocenten have været en del højere.

3. Terrændæk:

- Konsulenten har registreret det som trægulv på stroer med en b-faktor på 0,2.
- Sekretariatet har registreret det som trægulv og klinker på beton, med gulvvarme i hele stueplanen og derfor en b-faktor på -0,2 i henhold til HB.

4. Fuger og ventilation:

- Konsulenten har registreret "plastiske fuger", tætte og "naturlig ventilation", tæt hus.
- Sekretariatet har registreret skum i alle fuger med lidt mørtel få steder. Da skummet suger vand er flere af vinduerne, som er få år gamle, begyndt at rådne foruden flere steder. Derfor bør det betragtes som delvis utætte fuger og delvis utæt hus.

5. Varmeanlæg:

- Konsulenten har registreret en kedelunit (olie) i udhus/uopvarmet rum med en b-faktor på 0,8.
- Varmtvandsbeholder samme sted med en b-faktor på 0,8.
- 20 m varmerør, med 20 mm isolering, i udhus/uopvarmet rum.
- Termostatventiler på gulvvarmen.
- Sekretariatet har registreret en kedelunit olie i udhus/uopvarmet rum med en b-faktor på 0,0.
- El-vandvarmer - Da varmtvandsbeholderen er koblet fra i kedeluniten.
- 45 m varmerør, med 10 mm isolering, i udhus/uopvarmet rum.
- Manglende termostatventiler på gulvvarmen.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 5 af 38

• Konsulenten burde have anbefalet at flytte, evt.. udskifte unitten, hen til det sydøstlig hjørne af udhus/uopvarmet rum, hvor bla. varmeslangerne til gulvvarmen går ind i beboelsen, og i den forbindelse koble varmtvandsbeholderen til igen, istedet for el-vandvarmerer. Dette kræver dog der monteres en blandesløjfe på anlægget, så gulvvarmen kan reguleres sammen med varmen på 1. sal og det varmevand.

Ved kontrol af energimærket blev følgende konstateret:

1. Der er anvendt 800 g CO₂/kWh for el, i henhold til HB er det 750 g kWh.

Konklusion:

Energimærket blev udført i januar 2003 af energikonsulent ...[klager], hvor der ifølge konsulenten var en del der ikke var gjort færdig. Derfor har konsulenten formentlig gjort den fejl. at udarbejde mærket i forhold til hvordan sælgeren sagde det ville blive og ikke som konsulenten kunne konstatere det var januar 2003.

Derudover ville sælger, ifølge konsulenten, ikke have udført destruktive indgreb i ydermuren, men skrev under på at ydermuren var isoleret med 125 mm isolering.

Konsulenten har i energimærket [...] beregnet sig frem til et mærke på varme på A3 og et olieforbrug på 2.474 liter/år.

Sekretariatet har beregnet sig frem til et mærke på varme på C1 og et olieforbrug på 5.600 liter/år.

1.3 Parternes kommentarer til resultatet af besigtigelsen

Energikonsulenten har kommenteret på resultatet af besigtigelsen, og påpeger følgende i brev af 1. marts 2005:

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 6 af 38

- Nuværende ejer flyttede ind den 01.06.2004, har altså endnu "kun" boet i ejendommen i den kolde periode. Det faktiske årsforbrug kendes ikke.

- På besigtigelsestidspunktet den 22.02.2005 var temperaturen i boligen væsentlig over 20 grader, ca. 25 grader, og den udvendige temperatur var ca. minus 3 grader, med blæst. Energimærket oplyser, at hvis der ønskes en højere rumtemperatur end 20 grader, vil det erfaringsmæssigt ændre de samlede udgifter til varme med 5-9 % pr. varmegrad.

- At der i energimærket er oplyst (på forsiden og side 2) at flere isoleringstykkelser ikke unne konstateres ved besigtigelsen, hvorfor det har været nødvendigt at skønne disse, og at det beregnede forbrug derfor kan afvige fra de faktiske forhold.

Sælger har skriftligt oplyst at ydervægge var isoleret med 125 mm. Jeg fik på daværende tidspunkt ikke lov til at udføre boreprøver i ydermure,-sælger henviste til hans skriftlige oplysninger.

Ved besigtigelsen den 22.02.2005 blev der først udført en udvendig boreprøve, uden at isolering kunne konstateres. Herefter (krævede jeg) en indvendig boreprøve i køkkenet, hvor ca 30 mm isolering kunne konstateres. [...] fik også tilladelse til at demontere en vindueslysning på nordsiden, hvor ca. 30 mm isolering blev konstateret.

Årsagen til sælgers store energiforbrug var i henhold til denne, at ombygningsarbejderne, herunder ny 1. sal havde krævet en masse "energi" strøm til maskiner og til midlertidige el-radiatorer, varmetab gennem en "åben" 1. sal mm.

Vedr. fugerne.

-Fugerne ved vinduerne er "skummet", hvorefter en tynd cementfuge er påført.

På indvendig side var lysninger af træ monteret (demonteret af nuværende ejer i køkken).

Klager oplyser, at fuger i tilstandsrapporten er behæftet med en K2. Denne kan i rapporten bla. læse, at det medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og at de bør renoveres.

På besigtigelsestidspunktet den 22.02.2005 havde fugerne svigtet, var dog ikke renoveret, derfor er fugerne nu ikke tætte.

Vedr. ventilationsforholdene.

Der blev udført en kontrol af den udvendige klimaskærm, herunder vægge, gulv, loft mm. samt vinduer. Hvor renoveringsarbejderne var færdige fremstod de som tætte. Resterende arbejder ville hurtigst muligt blive færdiggjort, eller køber ville få et fradrag i købsprisen til færdiggørelse.

I tilstandsrapporten (side 6) er oplyst at disse rum skunk og tagrum (øst og vest) ikke er fuldt tilgængelige grundet ombygningsarbejder og (side 6) nogle radiatorer mangler at blive monteret.

Vedr. kedelunit.

I forbindelse med sælgers ombygning af ejendommen kunne der konstateres, at denne var i færd med at flytte unitten hen til beboelsen, disse arbejder er stadig under udførelse. På dette tidspunkt var gulvvarmen ikke tilsluttet og det fremgik ikke, hvilke gulve der var forberedt til gulvvarme. Opvarmningen foregik med radiatorer og midlertidige el-radiatorer samt el-varmtvandsbeholder.

I forbindelse med besigtigelsen den 22.02.2005 kunne der konstateres, at nuværende ejer havde lavet nyt gulv i køkkenet samt etableret et fordelerrørsystem til gulvvarmen, hvor sokel til unitten er støbt.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 7 af 38

Unitten er/var placeret i uopvarmet rum, ca. 21 m fra beboelsen hvilket medføre, at længden af varmerør samt b-faktoren afviger fra faktiske forhold. De lodrette rør var isoleret med 10 mm. De vandrette rør var dog anbragt i loftisoleringen, hvilket øger isoleringstykkelsen væsentligt.

2.0 Afgørelse

Registreringsudvalget finder, at der er fejl i Energimærkerapport E [...] i form af forkert beregnet olieforbrug. Registreringsudvalget finder ligeledes, at fejlene i Energimærkerapport E [...] er en følge af energikonsulent ...[klager]'s forsømmelighed.

I henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30 stk. 2 pålægges det energikonsulent ...[klager] at udarbejde en ny Energimærkerapport for ejendommen på [...]. Der skal i denne Energimærkerapport tages højde for udvalgets bemærkninger. Den nye rapport skal sendes til godkendelse i Sekretariat for Energimærkning inden 14 dage fra d.d., hvorefter energimærkerapporten kan fremsendes til klager.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 8 af 38

Registreringsudvalget vurderer, at fejlene i Energimærkerapport E [...] og energikonsulent ...[klager]'s forsømmelighed i udarbejdelsen af Energimærkerapport E [...] er af en sådan karakter, at ...[klager] registreres for en væsentlig fejl i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30, stk. 3. Registreringsudvalget har i afgørelsen lagt stor vægt på, at energikonsulenten ikke har registreret ejendommen, som den fremstod ved besigtigelsen, men registreret ejendommen i potentiel fremtidig tilstand, hvilket er i modstrid med lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, § 3 hvoraf fremgår:

”Ved energimærkning forstås i denne en standardiseret og dokumenterer opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand...”

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 Regi-

streringsudvalget 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.

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.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 9 af 38

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.

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 Energimærkerapporten

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

4.1.1 Beregning af olieforbrug

Ejendommen er et enfamilieshus fra 1868.

Energikonsulenten har beregnet et olieforbrug på 2.474 liter. Beregningen af olieforbrug er en funktion af det i "Energiplan og dokumentation" registrerede, der omhandler varme.

Ifølge det ovenfor citerede besigtigelsesnotat afsnit 1.2, er der følgende faktuelle fejl i energikonsulentens udarbejdelse af Energimærkerapporten:

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 10 af 38

Ydermur

Ifølge Håndbogens kapitel 3.4.1, pkt. 1 skal energikonsulenten registrere ydervægskonstruktioner, der skal vurderes med henblik på muligheder for energimæssige forbedringer. Der skal anbefales

at isolere/efterisolere ydervægge, hvor dette er rentabelt og byggeteknisk forsvarligt.

Energikonsulenten har registreret:

- 75 m² ydermur som 41 cm isoleret hulmur. Ifølge besigtigelsesnotatet findes denne type mur slet ikke på ejendommen.
- 30 m² ydermur som 35 cm isoleret hulmur med letbeton bagmur. Ifølge besigtigelsesnotatet er der kun registreret 27 m² ydermur som 35 cm isoleret, og i øvrigt som mangelfuld hulmur med letbeton bagmur.
- 15 m² let væg med 100 mm isolering mod uopvarmet loftsrum. Ifølge besigtigelsesnotatet er der kun registreret 3 m² let væg med 100 mm isolering mod uopvarmet loftsrum.

Faktuelt er der herudover følgende ydermur på ejendommen ifølge besigtigelsesnotatet:

- 2 m² ydermur som 24 cm massiv tegl.
- 6 m² ydermur som 55 cm isoleret hulmur med 100 mm isolering.
- 24 m² ydermur som 37 cm massiv tegl.

- 59 m² ydermur som 51 cm hulmur med 30 mm isolering.

Skråvæg og hanebånd

Ifølge Håndbogens kapitel 2.4.1, punkt 4 skal energikonsulenten registrere tag- og loftkonstruktioner, der skal vurderes med henblik på muligheder for energimæssige forbedringer.

Energikonsulenten har registreret:

- 40 m² hanebånd og vandret loft med 200 mm isolering, samt 100 m² skråvæg med 200 mm isolering. Der er ifølge besigtigelsesnotatet 140 m² skråvæg med 200 mm isolering, hvor isoleringen er mangelfuld flere steder. Det er derfor også en faktuel fejl, at der ikke er anbefalet reetablering eller omlægning af isoleringen, ligesom kuldebros-procenten burde have været en del højere i beregningerne.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Terrændæk

Side 11 af 38

Ifølge Håndbogens kapitel 2.4.1, punkt 5 skal energikonsulenten registrere gulvkonstruktioner og etageadskillelser, der skal vurderes med henblik på muligheder for energimæssige forbedringer.

Energikonsulenten har registreret:

- 107 m² trægulv på strøer med en b-faktor på 0,2. Der er ifølge besigtigelsesnotatet registreret trægulv og klinker på beton med gulvvarme i hele stueplanet, og derfor en b-faktor på -0,2 i henhold til Håndbogen. Energikonsulenten påpeger dog, at det på tids-

punktet for Energimærkerapportens udarbejdelse ikke fremgik, hvilket gulve var forberedt til gulvvarme. Det er dog Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten burde have observeret, der går en mængde rør fra varmeanlæg til

- gulvvarme, hvorfor det kan ses, at store dele af gulvarealet er forberedt til gulvvarme.

Fuger og ventilation

Ifølge Håndbogens kapitel 2.4.1, punkt 3 skal energikonsulenten registrere fugerne, der skal vurderes med henblik på muligheder for energimæssige forbedringer. Der skal anbefales tætning af fuger mod det fri i den udstrækning, de giver anledning til unormal forøgelse af luftsiftet og/eller trækgener, forudsat at det er rentabelt. Konsulenten skal endvidere vurdere, om der er fugtproblemer.

Energikonsulenten har registreret:

- Plastiske fuger, tætte, samt naturlig ventilation, tæt hus. Der er ifølge besigtigelsesnotatet registreret skum i alle fuger med lidt mørtel få steder. De bør betragtes som delvis utætte fuger, ligesom huset bør betragtes som delvis utæt hus.

Varmeanlæg, varmerør, varmtvandsbeholdere og radiatorven-tiler

pi-

den
opvarmede
nem-
de.

Ifølge Håndbogens kapitel 2.4.1, punkt 7 skal energikonsulenten registrere det varmeproducerende anlæg. Ifølge Håndbogens kapitel 2.4.1, punkt 9 skal den isoleringsmæssige tilstand af det varmefordelende anlæg registreres og vurderes, og forslag til forbedringer opstilles og rentabiliteten vurderes. Isoleringstilstand af rør, ventiler og beholdere, som er placeret udenfor rum skal vurderes og registreres, dvs. dette omfatter den gennemsnitlige rørdimension og isoleringstykkelse samt rørenes længde. Disse kan normalt vurderes i forhold til husets dimensioner. Håndbogens kapitel 2.4.1, punkt 11 omfatter registrering af, om alle radiatorer, varmtvandsradiatorer og elradiatorer er forsynet med termostatventil, eller der angives, hvor mange radiatorer der er med, og hvor mange der er uden termostatventil.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 12 af 38

Energikonsulenten har registreret:

- Kedelunit (olie) i udhus med b-faktor 0,8. Der er ifølge besigtigelsesnotatet tale om en kedelunit (olie) i udhus med b-faktor 0,0.
- Varmtvandsbeholder samme sted med b-faktor 0,8. Varmtvandsbeholderen er ifølge besigtigelsesnotatet frakoblet kedelunitten.
- 20 m. varmerør med 20 mm isolering i udhus. Der er ifølge besigtigelsesnotatet registreret 45 m varmerør med 10 mm isolering i udhus.
- Termostater på gulvvarmen. Der er ifølge besigtigelsesnotatet ikke registreret termostater på gulvvarmesystemet.

Faktuelt mangler der herudover registrering af følgende på ejendommen:

- El-vandvarmer. Energikonsulenten burde have anbefalet at flytte unitten hen til det sydøstlige hjørne af udhuset, hvor bl.a. varmeslanger til gulvvarmen går ind i beboelsen, og i den forbindelse koble varmtvandsbeholderen til igen i stedet for elvandvarmeren. Alternativt burde energikonsulenten havde anbefalet udskiftning af unitten til (?).

4.2 Registreringsudvalgets vurdering af energikonsulentens forsømmelighed

I det følgende gennemgås Registreringsudvalgets vurdering af spørgsmålet om korrekt registrering i forhold til energikonsulentens faglige ansvar for registreringen af ejendommen. Det vurderes endvidere i hvilket omfang energikonsulenten har handlet i en sådan grad, at der er grundlag for sanktioner fra Registreringsudvalget overfor energikonsulenten.

4.2.1 Beregning af olieforbrug

Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen om beregningen af olieforbruget anført følgende (se afsnit 1.3 for energikonsulentens kommentarer i fuld ordlyd):

- ? Klager har ikke boet i ejendommen i den kolde periode.
- ? Det faktiske årsforbrug kendes ikke.
- ? På besigtigelsesdagen var temperaturen i boligen væsentlig over 20 grader.
- ? Det er oplyst i Energimærkerapporten, at flere isoleringstykkelser ikke kunne konstateres ved besigtigelsen, og at det beregnede forbrug derfor kan afvige fra de faktiske forhold.
- ? Sælger har oplyst, at ydervægge er isoleret med 125 mm, og at der ikke var givet lov til at udføre boreprøver i ydermure.
- ? Årsagen til sælgers store energiforbrug var ifølge sælger, at ombygningsarbejderne, herunder ny 1. sal, havde krævet en masse "energi" i form af strøm til maskiner og til midlertidige el-radiatorer, varmetab gennem åben 1. sal m.m.
- ? Fugerne ved vinduerne er "skummet", hvorefter en tynd cementfuge er påført. I tilstandsrapporten kan klager læse, at fugerne er behæftet med en K2, og at det medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og derfor bør renoveres. På besigtigelsestidspunktet havde fugerne ifølge energikonsulenten svigtet, og var derfor nu ikke tætte.
- ? Ved udarbejdelsen af Energimærkerapporten blev der udført en kontrol af den udvendige klimaskærm, herunder vægge, gulv, loft m.m. samt vinduer. Hvor renoveringsarbejderne var færdige fremstod de som

tætte. Resterende arbejder ville hurtigst muligt færdiggjort, eller køber ville få et fradrag i købsprisen til færdiggørelse.

- ? I tilstandsrapporten er det oplyst, at skunk og tagrum ikke er fuldt tilgængelige grundet ombygningsarbejder, og nogle radiatorer mangler at blive monteret.
- ? På tidspunktet for Energimærkerapportens udarbejdelse var gulvvarmen ikke tilsluttet og det fremgik

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 13 af 38

ikke, hvilket gulve der var forberedt til gulvvarme. Opvarmningen foregik med radiatorer og midlertidige el-radiatorer samt elvarmtvandsbeholder.
? De lodrette rør var isoleret med 10 mm. De vandrette rør var dog anbragt i loftsisoleringen, hvilket øger isoleringstykkelsen væsentligt.

Den kolde periode og brugen af standard-temperatur i boligen

Energikonsulenten påpeger, at der er tale om, at den nuværende ejer (klager) endnu ikke har boet på ejendommen i den "kolde periode".

Det faktiske årsforbrug kendes derfor ikke. Energikonsulenten påpeger desuden, at der ved besigtigelsestidspunktet var ca. 25 grader i huset.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Registreringsudvalget bemærker hertil, at perioden fra 1. juni 2004 – 1. februar 2005 indbefatter dele af den kolde periode (5 ud af 9 måneder), idet denne løber fra 1. september til 1. juni. Registreringsudvalget finder dog, at energikonsulenten har ret i, at det faktiske årsforbrug af varme for den nuværende ejer ikke er kendt, da ejer kun havde boet i ejendommen i en del af et fuldt kalenderår.

Side 14 af 38

Dette forhold har dog ikke direkte relevans i afgørelsen, idet Registreringsudvalget udelukkende (Pia: Udelukkende?) tager stilling til de forhold, der påvirker *beregningen* af forbruget, og at en sammenligning i forhold til forbrug i øvrigt må ske i forhold til den tidligere ejers forbrug, som er væsentlig højere end det beregnede.

Idet klagers forbrug af olie således ikke har betydning for Registreringsudvalgets afgørelse, er debatten om temperaturen i ejendommen på besigtigelsesdagen ikke væsentlig. Energikonsulenten skal i sine udregninger tage udgangspunkt i standard 20 graders opvarmning af boligen.

Ydermur – 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. Energiforskeren påpeger, at han ikke havde rekvirentens tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser, og derfor ikke kunne benytte sig af disse muligheder.

Det er Registreringsudvalget opfattelse, at der i dette tilfælde burde være foretaget yderligere undersøgelser af ydervægge under Energimærkerapportens udarbejdning. Energiforskeren har via energimærkningsordningens administration, Energiforskeren 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 være 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.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 15 af 38

Der henvises i øvrigt til Håndbogen kapitel 2.2.1, Aftalegrundlag.

Til energikonsulentens kommentarer om, at det på forsiden af Energimærkerapporten er noteret, at flere isoleringstykkelser ikke kunne konstateres ved besigtigelsen, bemærker Registreringsudvalget derfor, at det er energikonsulentens ansvar, at dokumentere, om der foreligger eller mangler tilladelse til at foretage boreprøve. Det er ikke nok, at...som energikonsulenten siger.

Herudover bør afslag på at udføre en nødvendig boreprøve afføde en konservativ vurdering, der kan resultere i en dårligere energimærkning end ellers. Såfremt energikonsulenten kunne dokumentere, at der ikke forelå tilladelse til boreprøve, da burde energikonsulenten således have vurderet konservativt.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Selv om underskrevet ejeroplysningsskema havde foreligget, da gælder det stadig af Håndbogens kapitel 3.1.4 side 2 af 4, at hvis ejeroplysninger indeholder udsagn om isoleringstand af diverse konstruktioner, da bør konsulenten vurdere sandsynligheden af disse oplysninger.

Side 16 af 38

Heri ligger, at energikonsulenten ikke ukritisk kan lægge en ejers oplysninger til grund, idet ejeren optræder som lægmand, mens det er energikonsulenten, der som rådgiver har den professionelle ansvar for at påse, at registrering af en ejendom m.v. bliver udført korrekt og i henhold til almindeligt niveau for registrering. Det er således energikonsulentens ansvar at kvalitetssikre indholdet af disse oplysninger. En ejendom fra 1898 vil typisk være meget ringe isoleret, og det er derfor Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten burde have udvist større omhyggelighed i en sammenligning mellem ejeroplysninger og faktiske forhold.

Herudover påpeger Registreringsudvalget, at energikonsulenten ifølge Håndbogens kapitel 7.1, side 3 af 4 skal bruge konklusionsfeltet til at sammenligne huset med tilsvarende huse i perioden for husets opførsel. Her skulle det have fremgået, at det beregnede forbrug er meget lavere end for tilsvarende huse i perioden.

Huse fra omkring 1900 vil således typisk have massive mure eller hule mure uden isolering. Det har været oplyst for energikonsulenterne, at et gennemsnitligt hus vil opnå et energimærke for varme på B3.

Det er Registreringsudvalgets vurdering, at det ligger inden for energikonsulentens faglige ekspertise at konkludere, et hus fra 1898 typisk vil opnå et dårligere energimærke end B3. Ovenstående ejendom har opnået et energimærke på A3. Hele ejendommen ville således nødvendigvis måtte være ombygget for at kunne få en sådan energimærkning. Energiforskeren burde ud fra et professionelt synspunkt have reageret på denne markante forskel i energimærker for varme.

Det er således Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten har handlet forsømmeligt ved ikke at kunne dokumentere, at der ikke måtte udføres boreprøve, hvor det var nødvendigt for at sikre korrekt registrering. Ligeledes er det Registreringsudvalgets vurdering, at såfremt energikonsulenten kunne dokumentere, at der ikke kunne foretages boreprøve, da burde energikonsulenten have registreret ud fra et konservativt skøn.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 17 af 38

Skråvæg og hanebånd – korrekt registrering og anbefaling om efterisolering

Det er energikonsulentens ansvar at registrere alle bygningsdele korrekt, ligesom det er energikonsulentens ansvar at anbefale isolering reetableret eller omlagt, hvis isoleringen er mangelfuld.

Det er derfor Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulentens ukorrekte registrering af isolering og manglende anbefaling om reetablering/omlægning af isolering mod skråvæg er en følge af energikonsulentens forsømmelighed.

Terrændæk – gulvvarme skal registreres uanset om det er tilsluttet eller ej

Til energikonsulentens kommentarer om, at gulvvarmen ikke var tilsluttet, og at det ikke fremgik, hvilke gulve der var forberedt til gulvvarme, bemærker Registreringsudvalget, at det ikke er afgørende for gulvkonstruktionens bærfaktor, (hvad?), om gulvvarmen er sat til eller ej. Gulvkonstruktionen skal under alle omstændigheder registreres med gulvvarme..

Som nævnt i afsnit 4.1.1, påpeger energikonsulenten, at det på tidspunktet for Energimærkerapportens udarbejdelse ikke fremgik, hvilket gulve der var forberedt til gulvvarme. Det er dog Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten burde have observeret, at der går en mængde rør fra varmeanlæg til gulv-

varme, hvorfor det kan ses, at store dele af gulvarealet er forbedret til gulvvarme.

Det er således Registreringsudvalgets vurdering, at den forkerte registrering af terrændæk og efterfølgende forkerte b-faktor i registreringen er en følge af energikonsulentens forsømmelighed.

Fuger og ventilation

Energikonsulenten har registreret fuger som plastistiske fuger, der er tætte. Dette er ikke tilfældet, da der er tale om skum i alle fuger med lidt mørtel få steder. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at det ligger inden for energikonsulentens faglige ekspertise at kende forskel på plastiske fuger og fuger med skum og lidt mørtel. I sin kommentar til Registreringsudvalgets besigtigelsesnotat betegner energikonsulenten

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 18 af 38

ten da også fugerne som "skummet" med tynd cementfuge påført, dvs. han kunne have registreret dem korrekt fra begyndelsen.

Det er på baggrund af ovenstående Registreringsudvalgets opfattelse, at den forkerte registrering af fuger er en følge af energikonsulentens forsømmelighed.

Energikonsulenten oplyser, at fuger i tilstandsrapporten er behæftet med en K2, og at dette medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og derfor bør renoveres. På besigtigelsestidspunktet havde fugerne ifølge energikonsulenten således svigtet, og var derfor nu ikke tætte.

Registreringsudvalget finder ikke, at kunne afvise energikonsulentens påstand om, at fugerne var tætte på registreringstidspunktet. På dette punkt er Registreringsudvalget derfor enig i energikonsulentens bemærkninger.

Varmeanlæg, varmerør, varmtvandsbeholdere og radiator-ventiler

Energikonsulenten har registreret kedelunit i udhus samt varmtvandsbeholder, begge med b-faktor 0,8. Sekretariatet konstaterede ved besigtigelse, at kedelunit burde være registreret med b-faktor 0,0 og at varmtvandsbeholderen i forbindelse med kedelunit var frakoblet.

En energikonsulent skal kunne registrere den korrekte b-faktor for den observerede kedel. Energikonsulenten påpeger selv i sine kommentarer, at den eldrevne varmtvandsbeholder var opsat

ved udarbejdelsen af Energimærkerapporten. Energikonsulenten skal registrere, hvad der positivt kan konstateres på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten, og idet der på dette

tidspunkt er opsat el-varmtvandsbeholder, er det dette energikonsulenten skal registrere.

Det er ligeledes således, at energikonsulenten skal registrere varmerør korrekt. Energikonsulenten har registreret 20 m varmerør med 20 mm isolering i udhus. Energikonsulenten påpeger, at de lodrette rør var isoleret med 10 mm, mens de vandrette rør var anbragt i loftsisoleringen, hvilket øger isoleringstykkelsen væsentligt. Sekretariatet fandt ved besigtigelsen, at der faktisk var tale om 45 m varmerør med 10 mm isolering. Det er derfor Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten ikke har registreret varmerør korrekt.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 19 af 38

Tidligere ejers oplyste forbrug

Herudover bemærker Registreringsudvalget følgende:

Energikonsulenten oplyser, at den tidligere ejers oplyste forbrug var 14.953 kWh el og 3.825 liter olie. Omregnes cirka 14.000 kWh el til olie vil det bringe det oplyste olieforbrug op på over 5.000 liter om året. Her udover må det store forbrug af el siges at udgøre et væsentligt tegn på, at der opvarmes med el. Til energikonsulentens bemærkninger om, at den tidligere ejer brugte meget el til at holde maskiner i gang til ombygningen finder Registreringsudvalget, at det er usandsynligt, at den type maskiner vil få det årlige forbrug af el til at udgøre 14.000 kWh årligt.

Så høje forbrugstal er i stedet en afspejling af, at ejendommen - som energikonsulenten også selv skriver det i sine kommentarer - også er opvarmet med el. Energikonsulenten bemærker da også i disse kommentarer, at der er tale om et stort elforbrug på grund af "midlertidige el-radiatorer", og at "opvarmningen foregik med radiatorer og midlertidige el-radiatorer samt elvarmtvandsbeholder". Energikonsulenten burde have registreret faktiske forhold på ejendommen på registreringstidspunktet - i dette tilfælde, som energikonsulenten selv påpeger, opvarmning ved el-radiator samt el-varmtvandsbeholder.

Energikonsulenten kommenterer, at "hvor renovationsarbejder var færdige fremstod de som tætte. Resterende arbejder ville hurtigst muligt blive færdiggjort, eller køber ville få fradrag i

købsprisen til færdiggørelse”. Registreringsudvalget forstår dette således, at renovationsarbejdet ikke var færdigt, hvorfor huset ikke var tæt på besigtigelsestidspunktet. Energikonsulenten burde igen have registreret huset, som det fremstod på registreringstidspunktet.

Det er Registreringsudvalgets vurdering, at ejendommen, da energikonsulenten besigtigede det, havde det dobbelte forbrug af det, energikonsulenten har registreret. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten har registreret en potentiel fremtidig tilstand af ejendommen, hvilket ikke er meningen med energimærkeordningen, og ej heller er tilladt. Energikonsulentens kommentarer om, at ”resterende arbejder ville hurtigst muligt blive færdiggjort, eller køber ville få fradrag i købsprisen”, finder Registreringsudvalget, er oplysninger, som energikonsulenten ikke kan og ikke skal tage højde for i sin energimærkning. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at der er tale om væsentlig forsømmelighed fra energikonsulentens side, idet energikonsulenten ikke har registreret huset som det fremstod ved besigtigelsen.. I henhold til lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, § 3 skal energikonsulenten registrere ejendommen som den fremstår på registreringstidspunktet.
[...]

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 20 af 38

Klagerens synspunkter til støtte for klagen

Til støtte for klagen har klager i brev af 12. september 2005 anført:

”[...]

Med henvisning til Deres skrivelse af 16. august 2005 fremsendes hermed klageskrift.

A: Registreringsudvalgets afgørelse påklages, idet forudsætninger for udarbejdelsen af energimærket den 11. november 2003 i mellemtiden er ændret væsentligt indtil kontrolbesigtigelsen den 28. februar 2005. På trods af kendskab til disse forudsætninger har Registreringsudvalget i sin vurdering og afgørelse ikke inddraget dette væsentlige forhold.

Ligeledes forekommer i sagsbehandlingen forkerte vurderinger af indholdet i energimærkerapporten, der efterfølgende er beskrevet.

Ved min besigtigelse af ejendommen foregik en omfattende renoivering og ombygning af bygningen. Flere bygningsdele var derfor ikke færdiggjorte, især på 1.sal og varmeanlægget. Der kunne

dog efter mit bedste skøn alligevel udarbejdes et retningsgivende energimærke.

Ydermur:

I min vejledning til sælger i forbindelse med udfyldning af ejeroplysningsskemaet, blev kravet om ikke at foretage destruktive undersøgelser fastholdt. Juridisk er et mundtligt tilsagn at betragte som et skriftligt tilsagn. På side 13 i 3. afsnit er anført

"burde han (energikonsulenten) have sikret sig dokumentation for at boreprøver ikke må foretages"

B: Det påklages, at Registreringsudvalget i sin vurdering overser den kendsgerning, at der af ejer ikke gives tilladelse til boreprøve i ydermure.

På side 12 nederste afsnit anfører Registreringsudvalget at konsulenten alternativt burde have fremskaffet tegningsmateriale til sin registrering, da der blev nægtet muligheden for destruktiv undersøgelse. Da der ikke forefindes bygningstegninger - ejendommen er opført 1868 (ikke 1898), kan denne mangel ikke indrages i den samlede vurdering af konsulentens arbejde.

C: Det påklages, at Registreringsudvalget i sine vurderinger og afgørelser medtager forhold, der er ikke forefindes.

I min registrering af ydermure har det derfor været nødvendigt at støtte sig til sælgers oplysninger.

Sælger har selv deltaget aktivt i renoveringen og ombygningen af bygningen. Min samlede vurdering af ejers viden angående ejendommens konstruktioner var således, at disse efter min kontrol af

materialer og vægtykkelser kunne anvendes i beregningerne. Af hensyn til kvaliteten i energimærkerapporten og underlagt de forhold, at der ikke måtte foretages boreprøver samt manglende tegningsmateriale, er konstruktionerne skønnet, hvilket er anført på selve mærkets forside og dels under ejendommens energimæssige tilstand.

D: Registreringsudvalget påklages for ikke at have medtaget disse meget tydeligt anførte forbehold samt konsekvenser i sin afgørelse.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 21 af 38

På side 13 i 10. afsnit påpeger Registreringsudvalget "Det har været oplyst for energikonsulenterne, at et gennemsnitligt hus vil opnå et energimærke varme på B3".

Denne påstand afvises, idet oplysningen ikke var tilvejebragt på besigtigelsestidspunktet. Mig bekendt indgik oplysningen først senere i Håndbog For Energiforsyning af 1. november 2004 Bilag 41. Registreringsudvalgets problematisering angående afviselser og konsekvenser angående dette forhold forekommer derfor absurd, da oplysningen og vejledningen ikke var til stede på tidspunktet for energimærkets udførelse.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

E: Registreringsudvalget påklages for at basere sine vurderinger på et grundlag, der er urealistisk i forhold til den aktuelle tidsramme.

Side 22 af 38

På side 13 i 8. afsnit er anført: "En ejendom fra 1898 (rettelig 1868) vil typisk være meget ringe isoleret, og det er derfor Registreringsudvalgets vurdering, at energikonsulenten burde have udvist større omhyggelighed i en sammenligning mellem ejeroplysninger og faktiske forhold".

Til dette udsagn henvises til side 9, hvor følgende registreringer med udgangspunkt i besigtigelsesnotatet er følgende: 1: 27 m² ydermur som 35 cm isoleret. 2: 3 m² let væg med 100 mm isolering. 3: 6 m² ydermur som 55 cm isoleret hulmur. 4: 59 m² ydermur som 51 cm hulmur med 30 mm isolering. Kun 2 dele af ydermure er ikke isoleret. Præcis for denne bygning burde det nok være bedre at lytte til sælger end tage udgangspunkt i "faktiske" forhold med henblik på et retvisende energimærke.

Sammenfattende er det særdeles bekymrende at en sagsbehandler i Registreringsudvalget tager udgangspunkt i den historiske (faktiske) bygning og relaterer dette med isoleringsforhold, idet ordningen udelukkende er baseret på kun reelle registreringer. Især for en bygning der er under omfattende ombygning og renovering.

D: Registreringsudvalget påklages for manglende evne til i sin sagsbehandling at vurdere egne data i relation til egne konklusioner og for ikke at have kendskab til de undertiden vanskelige arbejdsforhold man udsættes for, når bygningsdele skal registreres korrekt.

Skråvæg og hanebånd.

Besigtigelsesnotatet viser 140 m² skråvæg og 200 mm isolering. Jeg har registreret 40 m² hanebåndsloft, hvilket der forefindes og 100 m² skråvæg = 140 m² transmissionsareal i alt. Isoleringstykkelse er registreret ens. Hvorfor skal dette bemærkes i afgørelsen, når der ingen forskel er? Der nævnes endvidere at isolering er mangelfuld flere steder. Ved min besigtigelse var ingen isoleringsbatts faldet ned, idet beklædning skulle påbegyndes. Uvis af hvilken årsag henstår skråvægge uden at blive færdiggjort og på kontroldatoen er batts derfor flere steder faldet ned.

På grundlag heraf konstaterer Registreringsudvalget på side 10 øverst, at "isoleringen er mangelfuld flere steder. Det er derfor også en faktuel fejl, at der ikke er anbefalet reetablering eller om-

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 23 af 38

lægning af isoleringen, ligesom kuldebros-procenten burde have været en del højere i beregningerne".

Det fastholdes at isolering var intakt ved min besigtigelse. Når en arbejdsproces ikke bliver færdiggjort er der risiko for skader, hvilket Registreringsudvalget umiddelbart ikke kan forstå. Der gøres derfor indsigelse mod de anførte bemærkninger om faktuelle fejl angående mangelfuld isolering af skråvægge, idet disse mangler jo ikke var til stede ved besigtigelsen.

Til bemærkningen om at "kuldebros-procenten burde have været en del højere i beregningerne", skal det oplyses, at dette ikke lader sig gøre i beregningsprogrammet Ek-Pro for etageadskillelser, skråvægge mv. Det er mildt sagt beskæmmende, at man fra Registreringsudvalget's sagsbehandler skal udsættes for en så mangelfuld indsigt i energimæssige forhold. Nedfaldet isolering skaber ikke en kuldebro!

E: Det påklages at der i bedømmelsen tages udgangspunkt i en fremkommet bygningsskade efter 1¼ ar, der ikke var til stede på besigtigelsestidspunktet. Endvidere tilretteanvisninger der er uden relevans.

Fuger og ventilation.

Kalfatringsfuger om vinduer og døre fremstod opskummet uden udvendig færdigfuge. Disse fuger har jeg i rapporten benævnt "plastiske fuger", idet denne betegnelse er mere tilnærmelsesvis end "mørtelfuge". Angående tæthedsforhold har jeg registreret dis-

se fuger som tætte, idet der er tale om ekspanderende polyurethanskum med en udvidelsesgrad ca 1:10. Der kan således ikke være tvivl om fugens tæthed. Vedr. risiko for skade på grund

af den manglende udvendige færdiggørelse med en egnet afslutningsfuge, har jeg påtalt og karaktergivet i den samtidig udførte tilstandsrapport.

I besigtigelsesrapporten er anført "da der er tale om skum i alle fuger med lidt mørtel få steder. Det er Registreringsudvalgets vurdering, at det ligger inden for energikonsulentens faglige ekspertise at kende forskel på plastiske fuger og fuger med skum og lidt mørtel." Til nævnets orientering skal det oplyses, at der er tale om pudsmørtelrester fra facadens vandskuring - og intet med vinduernes fuger at gøre. Derfor fastholdes min registrering som "tætte plastiske fuger" - idet "plastiske" hentyder til polyurethanskum som plastisk materiale.

F: Registreringsudvalgets afgørelse om forsømmelighed med registrering af fuger og ventilation påklages, idet vurderingen er foretaget på et forkert grundlag.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 24 af 38

Terrændæk.

Ved besigtigelsen var anlægget til gulvvarme ikke færdiggjort og dermed vanskeligt at bedømme i hvilket omfang gulve skulle forsynes med gulvvarme.

Da energimærket ikke må baseres på fremtidige forhold er b-faktor valgt med udgangspunkt i de registrerede forhold. Som udgangspunkt er denne metode i god overensstemmelse med Registreringsudvalgets udtalelse på side 8 i øverste afsnit: "Registreringsudvalget har i afgørelsen lagt stor vægt på, at energikonsulenten ikke har registreret ejendommen som den fremstod ved besigtigelsen, men registreret ejendommen i potentiel fremtidig tilstand, hvilket er i modstrid med lov om fremme af".

Det kan for øvrigt i den forbindelse forekomme paradoksalt som anført side 14 i 5 afsnit "om gulvvarmen er sat til eller ej. Gulvkonstruktionen skal under alle omstændigheder registreres med gulvvarme."

Vedrørende det ukendte omfang af anlægget der er forberedt for gulvvarme, konstaterer Registreringsudvalget blot "at der går en mængde rør fra varmeanlæg til gulvvarme, hvorfor det kan ses, at store dele af gulvarealet er forberedt til gulvvarme". En således overfladisk vurdering er direkte i modstrid med ordningens generelle forskrifter, hvor det kræves at registreringen tager udgangspunkt i eksakte forhold.

G: Det påstås at registreringen er korrekt udført idet gulvvarmeanlægget på tidspunktet var under udførelse og at det ikke var muligt på korrekt vis at opmåle arealet på de forskelligartede gulvkonstruktioner. Registreringsudvalget påklages for at anvise

retningslinier, der er direkte i modstrid med ordningens bestemmelser.

Varmeanlæg:

Udgangspunkt for valg af b-faktor er boligens sammenbygning med bryggeret. I Håndbog for energikonsulenter side 18 af 26 kapitel 4.1 skal kedelunit og varmtvandsbeholder have $b=0,8$ i et bryggers.

H: Registreringsudvalget påklages at benævne bryggers som selvstændigt udhus på trods af at bygningerne er sammenbygget.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 25 af 38

Tidligere ejers oplyste forbrug:

Min formulering fastholdes som værende korrekt. Ejendommen havde på tidspunktet været udsat for en længerevarende renovering og ombygning der fortsat ikke var færdiggjort. I den forbindelse kan ejers oplyste energi- og vandforbrug sjældent anvendes til sammenligning med det beregnede forbrug. Ankenævnet bør i

den forbindelse se på det oplyste elforbrug på 14.953 KWh, der bekræftiger mit udsagn.

Registreringsudvalget sonderinger og konklusioner i forbindelse hermed fremstår derfor irrelevante og præget af manglende kendskab til selvgjort bygningsarbejde i forbindelse med et parcelhus.

I: Registreringsudvalgets påstand om at min registrering er baseret på fremtidige forhold påklages.

[...]"

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen afgav ved brev af 15. maj 2005 følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

Kommentarer til klagen

Klagen kommenteres i henhold til klagepunkterne anført i ...[klager]'s brev til Energiklagenævnet af 12. september 2005:

A. Forudsætningerne for udarbejdelsen af energimærket den 11. november 2003 og forudsætningerne for udarbejdelsen af kontrolbesigtigelsen 28. februar 2005 er væsentlig forskellige.

- B. At afgørelsen ikke tager hensyn til, at ejer skal give tilladelse til at lave boreprøve.
- C. At afgørelsen ikke tager hensyn til, at der ikke kunne fremskaffes tegninger.
- D. At energikonsulenten har skønnes ydermere korrekt.

- E. At energikonsulenten ikke kendte det gennemsnitlige energimærke for et hus på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.
- F. At det for denne bygning havde været bedre at lytte til sælger end tage udgangspunkt i faktiske forhold.
- G. At isolering af skråvægge var intakt på tidspunktet på udarbejdelsen af Energimærkerapporten.
- H. At fuger rettelig må benævnes plastiske fuger og tætte.
- I. At det på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten ikke var muligt at vurdere, hvor mange gulve der var forberedt til gulvvarme.
- J. At det, som afgørelsen benævner som "udhus", rettelig er et bryggers.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 26 af 38

Energistyrelsen vil dog indledningsvist fremføre følgende kommentar til energikonsulentens udarbejdelse af Energimærkerapport nr. [...]:

Det er Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten ikke har registreret, hvad der positivt kunne konstateres ved besigtigelsen den 11. november 2003. I henhold til § 3 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, fremgår det, at: "Ved energimærkning forstås i denne lov en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand...".

Ved "dokumenteret opgørelse" menes, at registreringerne i forbindelse med energimærkningen må være dokumenteret, og således udgøre en positiv tilstand på tidspunktet for udarbejdelse af Energimærkerapporten, og ikke udgøre en potentiel fremtidig tilstand. Mærkningen udarbejdes netop på baggrund af en systematisk registrering af de energimæssige forhold i bygningen, dels på baggrund af en bygningsgennemgang, dels ud fra ejeroplysninger, BBR-oplysninger og bygningstegninger, og altid i forhold til bygningens tilstand på tidspunktet for energimærkningens udarbejdelse.

Energistyrelsen finder, at energikonsulenten har udarbejdet en energimærkerapport ud fra en potentiel fremtidig tilstand som oplyst af sælger, idet ...[klager] har undladt at registrere en række positivt konstaterede forhold så som el-radiatorer og el-vandvarmer, trods han i sine kommentarer til Sekretariatets besigtigelse anerkender, at disse var sat til på tidspunktet for udarbejdelse af Energimærkerapporten (jf. energikonsulentens kommentarer i brev af 1. marts 2005: "Opvarmningen foregik med radiatorer og midlertidige el-radiatorer samt elvarmtvands-beholder" og energikonsulentens kommentarer til klagen om klimaskærmen: "Hvor renovationsarbejderne var færdige fremstod de som tætte. Resterende arbejder ville hurtigst muligt blive færdiggjort, eller køber ville få et fradrag i prisen til færdiggørelsen").

Dette understøtter ikke energimærkningen som en objektiv information og vejledning til borgerne, og Energistyrelsen fastholder derfor, at energikonsulent ...[klager] har begået en væsentlig fejl ved udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

Ad klagepunkt A: Forudsætningerne for udarbejdelsen af energimærket den 11. november 2003 og forudsætningerne for udarbejdelsen af kontrolbesigtigelsen 28. februar 2005 er væsentligt forskellige.

Som energikonsulenten påpeger flere gange, er der omfattende renovering i gang, da energikonsulenten udarbejder Energimærkerapporten - en renovering, der skulle sætte ejendommen i en bedre stand end tidligere. Energikonsulenten har registreret ejendommen i en bedre stand, end den faktisk var og er på tidspunktet for Sekretariatets besigtigelse, ligesom energikonsulenten selv har tilkendegivet, at renoveringsarbejdet ikke var færdigt på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten. Energikonsulenten har tillige tilkendegivet, at f.eks. el-radiatorer og el-vandvarmer var i brug på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten, uden at han dog har registreret disse.

Registreringsudvalget har for hvert enkelt klagepunkt i den oprindelige klage nøje overvejet, hvorvidt de fysiske forhold kan have ændret sig over tid.

Ad klagepunkt B: At afgørelsen ikke tager hensyn til, at ejer skal give tilladelse til at lave boreprøve.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 27 af 38

Af Håndbogens kapitel 3.2 side 1 af 4 fremgår, at undersøgelsesmetoden som energikonsulenten skal bruge, primært er visuel. Hvis det er nødvendigt for, at energikonsulenten kan afgive en ansvarlig oplysning, kan udvidede undersøgelsesmetoder tages i brug. Sådanne udvidede metoder kan være destruktive i karakter, og aftale herom skal træffes med. Hvis energikonsulenten positivt kan konstatere en tilstand, skal denne angives. I modsat tilfælde skal konsulenten skønne på baggrund af, hvad der var normalt på opførelsestidspunktet, f.eks. vedrørende isolering.

Samme sted i Håndbogen fremgår det ligeledes, at såfremt rekvirenten ikke ønsker, at udvidede undersøgelsesmetoder benyttes, skal dette fremgå af aftalesedlen, og energikonsulenten skal anføre dette i Energiplan og dokumentation. Det vil desuden 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.

Energi-konsulenten kan ikke dokumentere, at en sådan aftaleseddel har foreligget, og at rekvirenten er blevet gjort opmærksom på, at bygningen risikerer at få tildelt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre oplyst eller registreret. Det er meget vigtigt, at rekvirenten oplyses og er bevidst om dette.

Afgørelsen tager således hensyn til, at ejer skal give tilladelse til at lave boreprøve, men finder ikke, at energikonsulenten kan dokumentere at have overholdt Håndbogens kapitel 3.2, både hvad angår en aftaleseddel, og hvad angår skønnet af ydermuren.

Ad klagepunkt C: At afgørelsen ikke tager hensyn til, at der ikke kunne fremskaffes tegninger.

Energi-konsulenten fremfører, at han ifølge Registreringsudvalget burde have fremskaffet tegningsmateriale til sin registrering, da der blev nægtet muligheden for destruktiv undersøgelse, men at tegninger ikke kunne fremskaffes.

Passagen i afgørelsen lyder som følger:

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 28 af 38

"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 Registreringsudvalgets 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 være 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 foreta-

ge 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.

Der henvises i øvrigt til Håndbogen kapitel 2.2.1, Aftalegrundlag."

Dette skal forstås således, at:

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 29 af 38

1. En energikonsulent ifølge Håndbogen kan basere sin registrering på forhold så som almindelig opmåling, tegninger eller destruktive undersøgelser.
2. Rekvirenten bør bidrage mod tegninger, og såfremt denne ikke gør det, da kan energikonsulenten indhente tegningerne for et ekstra honorar og med rekvirentens samtykke, ligesom med boreprøver.
3. Når der ikke foreligger tegninger eller andet, der kunne opfattes som tilstrækkelig dokumentation for yder væggenes isoleringstilstand, da burde energikonsulentten:
 - a) Have indhentet den nødvendige tilladelse til at foretage boreprøve for at sikre en korrekt energimærkning af ejendommen.
 - b) Have sikret sig dokumentation for, at boreprøver ikke må foretages, og at rekvirenten er informeret om, at dette kan medføre en ringere energimærkning af ejendommen.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 30 af 38

Netop fordi energikonsulenten ikke havde adgang til tegninger, burde han have sikret sig enten tilladelse til at foretage boreprøve, eller sikret sig dokumentation for at boreprøve ikke måtte foretages, og herefter lavet en konservativ vurdering af isoleringsforhold i overensstemmelse med, hvad der var normalt på opførelstidspunktet for ejendommen, jf. Håndbogens kapitel 3.2.

Ad klagepunkt D: At energikonsulenten har skønnet ydermure korrekt.

Energikonsulenten baserer registreringen af isolering af ydermur på ejeroplysninger. Sælger kan ikke anses for uvildig i beskrivelsen af egen ejendom, hvorfor sælgeroplysninger, selv hvis dokumenteret med sælgers underskrift, ikke umiddelbart kan lægges til grund for registreringen. Håndbogens kapitel 3.1.4, side 2 af 4, henviser netop til, at såfremt ejeroplysninger indeholder udsagn om isolerings- efterisoleringstilstand af diverse konstruktioner, bør konsulenten ved sin gennemgang vurdere sandsynligheden af disse. Håndbogens kapitel 3.4, side 1 og 2 af 14, henviser i øvrigt til, at konsulenten skal undersøge, om der foreligger isolerings- attest, og/eller om der er tegn på, at der er foretaget efterisolering ved indblæsning eller opskumning.

Det, at sælger selv aktivt har deltaget i renoveringen, udgør ikke en tilstrækkelig kvalitetssikring af sælgeroplysninger, men kan supplere fysisk undersøgelse af ydermure for tegn på efterisoleringsring. Energikonsulenten må netop på så objektiv vis som muligt registrere bygningens energimæssige tilstand, og ikke lade sin registrering påvirke af sælgers eventuelle personlige kvalifikationer, men udføre energimærkninger af ejendomme på lige dokumentationsvilkår, uanset energikonsulentens vurdering af sælgers/rekvirentens kvalifikationer.

Energikonsulenten bemærker, at han har opmålt ejendommens ydermure.

Energikonsulenten har registreret følgende typer ydermur:

1. 75 m² ydermur som 41 cm isoleret hulmur,
2. 30 m² ydermur som 35 cm isoleret hulmur og letbeton bagmur,
3. 15 m² ydermur som let væg med 100 mm isolering mod uopvarmet loftsrum

Ad 1) Denne type mur findes ikke på ejendommen.

Hertil lægges følgende ydermur på ejendommen, som energikonsulenten ikke har registreret:

4. 2 m²- ydermur som 24 cm massiv tegl
5. 6 m² ydermur som 55 cm isoleret hulmur med 100 mm isolering
6. 24 m² ydermur som 37 cm massiv tegl
7. 59 m² ydermur som 51 cm hulmur med 30 mm isolering.

Energikonsulentens eventuelle opmålinger er således mangelfulde og ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Det er Energistyrelsens vurdering, at det ligger inden for en energikonsulents faglige ekspertise at kunne opmåle ydervægge korrekt. Opmåles ydervægge korrekt, kan det ses, at de faktiske forhold ikke kan stemme overens med de i ejeroplysningsskemaet angivne forhold.

Der henvises til Håndbogens kapitel 3.2, hvoraf fremgår, at såfremt en tilstand ikke positivt kan konstateres, da registreres denne, og hvis ikke, da må der laves et forsigtigt skøn. Det er ikke et forsigtigt skøn at skønne en bygning fra 1869 som fuldt isoleret. Aftalesedlen skal netop gøre opmærksom på, at såfremt boreprøve ikke foretages, da kan rekvirenten risikere at få tildelt

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 31 af 38

et ringere energimærke, end hvis man var i stand til bedre at oplyse sagen, f.eks. ved hjælp af boreprøve.

Ad klagepunkt E: At energikonsulenten ikke kendte det gennemsnitlige energimærke for et hus på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

Det er korrekt, at det først i "Håndbog for Energikonsulenter 2004" har stået helt klart, at et gennemsnitshus opnår energimærke B3. Det er dog alligevel Energistyrelsens vurdering, at en energikonsulents faglige ekspertise inkluderer en fornemmelse for, hvor godt et gennemsnitshus er isoleret - dels i kraft af den faglige uddannelse til energikonsulent og dels igennem arbejdet som energikonsulent.

Ad klagepunkt F: At det for denne bygning havde været bedre at lytte til sælger end tage udgangspunkt i faktiske forhold.

Et energimærke kan og skal ikke udarbejdes ved tilfældigheder, men på baggrund af dokumenterede registreringer, og de faktiske

forhold på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten. Det er ikke en korrekt registreringsmetode at lægge sælgers oplysninger til grund for registrering af en ejendom, uden på tilstrækkelig vis at kvalitetssikre oplysningerne. Dette gøres ud fra en sammenligning til de faktiske forhold.

Der henvises endvidere til Energistyrelsens kommentarer til øvrige klagepunkter.

Ad klagepunkt G: At isolering af skråvægge var intakt på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

Energikonsulenten har registreret 40 m² hanebånd og vandret loft med 200 mm isolering, samt 100 m² skråvæg med 200 mm isolering. Der er ifølge besigtigelsen tale om 140 m² skråvæg med 200 mm isolering.

Der er et vandret loft, men dette ikke er isoleret, da isoleringen går til kip, og et sådant loft behandles som en varm skunk. Det-

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 32 af 38

te gør beregningsmæssigt ingen forskel, da der tilsammen er samme antal m² og samme isolering, men registreringen er alligevel ikke korrekt, da hanebånd og vandret loft ikke er isoleret, og bør behandles som en varm skunk, om end det beregningsmæssige resultat er det samme. Dette er ikke en væsentlig fejl, og er heller ikke blevet behandlet som en sådan.

Energikonsulenten bemærker i klagen følgende: "Ved min besigtigelse var ingen isoleringsbatts faldet ned, idet beklædning skulle påbegyndes. Uvis af hvilken årsag henstår skråvægge uden at blive færdiggjort og på kontroldatoen er batts derfor flere steder faldet ned".

Såfremt arbejdet ikke var færdiggjort, og der var stor risiko for, at isoleringen ville falde ned på tidspunktet for energikonsulentens besigtigelse, da burde energikonsulenten have anført dette forhold i Energimærkerapporten. Konsulenten skal undersøge tilgængelige konstruktioners opbygning, isoleringstykkelser og kvalitet, jf. Håndbogens kapitel 3.4, side 4 af 14.

Isoleringens kvalitet kan ikke siges at være tilfredsstillende, hvis beklædningen ikke er færdig, og der er stor risiko for, at isoleringen falder ned. Et sådant forhold skal registreres.

Til energikonsulentens bemærkninger om kuldebro, bemærkes, at de steder, hvor isoleringen er faldet ned, er der ingen isolering, og dette udgør en kuldebro. U-værdien er et udtryk for den varme, der kan strømme igennem isoleringen. Ved en mangelfuld isolering reguleres den øgede kuldebro indirekte ved at regulere på U-værdien. Dette er normal praksis, og energikonsulenten burde vide dette.

Ad klagepunkt H: At fuger rettelig må benævnes plastiske fuger og tætte.

Energikonsulenten har registreret plastiske fuger, hvor der faktisk er tale om skum med lidt mørtel få steder.

Skummet er til isætning af vinduer, og slet ikke et materiale til fuger. Polyurethanskum er ikke plastiske fuger. Skummet afsluttes netop med en fuge af enten plastik eller mørtel. Der er således reelt ikke nogen fuge, ud over lidt mørtel få steder.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 33 af 38

Energikonsulenten bemærker da også i klagen, at "kalfatringsfuger om vinduer og døre fremstod opskummet uden udvendig færdigfuge". Tillige skriver energikonsulenten "...det oplyses, at der er tale om pudsmørtelrester fra facadens vandskuring - og intet med vinduernes fuger at gøre". Energikonsulenten beskriver således en situation, hvor der faktisk ingen fuger er overhovedet.

Energikonsulenten burde have beskrevet situationen, som den er under punktet ventilation i Energimærkerapporten - nemlig at der ikke er nogen fuger. Ligeledes burde energikonsulenten have anbefalet at få lavet fuger jf. Håndbogens kapitel 3.4, side 3 af 14.

Ad klagepunkt I: At det på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten ikke var muligt at vurdere, hvor mange gulve der var forberedt til gulvvarme.

Det har ingen betydning for registreringen, om gulvvarmen er tilsluttet eller ikke, men udelukkende, om gulvene er forberedt til gulvvarme eller ej. Der går en mængde rør fra varmeinstallationen. Der går et rør per sektion gulvvarme. Det er Energistyrelsens vurdering, at det er åbenlyst, at store dele af gulvet er forberedt til gulvvarme, jf. billede 1 i bilag. Gulvvarme er rørene, der ses nederst i billedet.

Ad klagepunkt J: At det, som afgørelsen benævner som "udhus", rettelig er et bryggers.

Der er tale om, at varmeanlægget er placeret i en gammel lade / værkstedsbygning. Billede 2 i bilag viser udhuset til venstre og hovedbygningen til højre. Billede 3 viser udhuset fra samme vin

kel, men man kan på billede 3 se hele udhusets facade, hvoraf det ses, at der er lavet åben garage.

Varmeanlægget står på billede 3 i et rum til venstre for garagerne, og altså ikke i hovedbygningen, men i en værkstedslignende del af den gamle lade. Dette ses også på billede 1.

Energistyrelsen fastholder således, at der er tale om et udhus, og ikke et bryggers. Dette er dog ikke en væsentlig fejl. Det er derimod det forhold, at energikonsulenten ikke har registreret den el-drevne vandvarmer, der var tilsluttet på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten (og tillige de el-radiatorer, der ikke er registreret).

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 34 af 38

Energikonsulenten påpeger selv i sine kommentarer til klagen til Sekretariatet, at der var opsat en el-dreven varmtvandsbeholder, da han udarbejdede Energimærkerapporten den 11. november 2003. Det fremgår af Registreringsudvalgets afgørelse, at denne el-drevne varmtvandsbeholder ikke er registreret i Energimærkerapporten. Ved kontrolbesigtigelsen var varmtvandsbeholderen i forbindelse med kedelunitten stadig frakoblet, og den el-drevne varmtvandsbeholder i brug. Energistyrelsen fastholder, at energikonsulenten skal registrere, hvad der positivt kan konstateres på besigtigelsestidspunktet, i dette tilfælde en el-drevet varmtvandsbeholder, og ikke en eventuel fremtidig tilstand.
[...]"

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Retsgrundlag

Fra lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger citeres:

Side 35 af 38

"§ 3. Ved energimærkning 3) forstås i denne lov en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand, herunder energiforbruget i tekniske installationer og apparater samt vandforbrug. Ved energiplan 4) forstås i denne lov et dokumenteret forslag til energi- og vandbesparende foranstaltninger."

Fra forarbejderne til § 3 (Folketingstidende 1995-96: 5455, 5795, 7115, 7395; A 4783; B 971) citeres:

"Med lovforslaget introduceres to nye begreber: »energimærkning« (af en bygning) og (en bygnings) »energiplan«. Disse begreber er defineret i de almindelige bemærkninger, hvortil der henvises.

Energimærkningen har til formål at synliggøre energiforbruget og skal derfor udtrykkes gennem et enkelt og overskueligt »energimærke«, der deklarerer bygningens nuværende energitilstand

(forhold), som det f.eks. er kendt fra EU's mærkning af køleskabe. Energimærkningen skal udvikles før lovens ikrafttræden.

Energimærkningen vil bygge på forskelligt grundlag i små og i store ejendomme.

For de små ejendomme vil energimærkningen bygge på registreringer fra en systematisk gennemgang af ejendommen, og mærkningen vil være baseret på et beregnet forbrug, som er uafhængigt af de nuværende brugeres adfærd mv. Dette hænger sam-

men med, at mærkningen primært vil blive foretaget i forbindelse med salg, hvorfor den nuværende ejers adfærd ikke bør have indflydelse på mærkningen.

Mærkningen af varmekonsumet i små ejendomme vil bygge på en beregning ud fra oplysninger om isoleringstilstand og varmeanlæg mv., som korrigeres til normal anvendelse af bygningen. Mærkningen for vand og el kan udformes efter samme mønster, idet det dog kan blive nødvendigt at opstille særlige forudsætninger om apparatbestandens sammensætning i forbindelse med salget. Mærkningen af el- og vandforbrug forventes at kunne udføres uden større meromkostninger i forhold til en mærkning, der alene omfatter opvarmning.

For de store ejendomme vil energimærkningen bygge på en registrering af det faktiske forbrug af varme, el og vand i ejendommen, dvs., at brugernes faktiske adfærd afspejles i mærkningen. Mærkningen foretages årligt. I tilfælde af salg vil den seneste energimærkning og energiplan skulle fremlægges.

En bygnings energiplan er en oversigt over de besparelser, det kan anbefales at gennemføre. I forbindelse med hvert enkelt forslag til forbedringer vil der blive foretaget en vurdering af den mulige besparelse, omkostninger ved at gennemføre forslaget og rentabiliteten herved, jf. de almindelige bemærkninger.

Energiplanen vil omfatte besparelsesmuligheder inden for alle typer af energianvendelse i bygningen, dvs. rumopvarmning og opvarmning af brugsvand, el og andet energiforbrug til belysning, husholdning, kontorapparater, ventilation og køling mv. samt forbrug af såvel koldt som varmt brugsvand.

Energiplanen skal omfatte en så bred vifte af besparelsesmuligheder som muligt inden for isolering, renovering, udskiftning, automatik til driftsstyring, vedligeholdelse og adfærdss ændring samt muligheder for at ændre energiforsyningsforhold, herunder mulighederne for at inddrage anvendelse af vedvarende energikilder i ejendommens energiforsyning f.eks. i form af solvarme til opvarmning af brugsvand.

Energiplanen vil ligeledes vurdere det energi- og vandforbrug, som vil kunne opnås i ejendommen ved gennemførelse af de anførte besparelsestiltag.

Som et led i gennemførelsen af energimærkning og energiplan skal konsulenten udfærdige en dokumentation for det anvendte baggrundsmateriale.

For de små ejendomme skal dokumentationen bl.a. omfatte en beskrivelse af den nuværende isoleringstilstand for de enkelte

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 36 af 38

bygningsdele, beskrivelse af varmeanlægget, automatik, elforbrugende apparater og af vandforbrugende installationer mv. For de større ejendomme vil dokumentationen bl.a. indeholde en oversigt over aflæste forbrug samt forhold, som er gennemgået i forbindelse med den årlige bygningsrundgang.

Dokumentationen er særlig vigtig for små ejendomme, hvor der ikke er nogen direkte kontakt mellem konsulenten og den vigtigste målgruppe for energimærkningen, dvs. eventuelle købere af ejendomme, og hvor mangelfulde isoleringsforhold, varmeanlæg, apparatbestykning mv. kan føre til krav om erstatning fra køber over for sælger.

Den konkrete udformning af energimærkning og energiplan vil blive beskrevet i den bekendtgørelse, som vil blive udstedt, jf. § 12.”

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

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Side 37 af 38

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

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

Stk. 3. Udvalgene kan inddrage godkendelsen af en konsulent

- 1) hvis konsulenten overtræder bestemmelserne i kap. 2-4 om udarbejdelsen af energimærkning eller bestemmelser om udførelse af andre ydelser, som konsulenterne udfører i deres egenskab af godkendte energikonsulenter eller energiledelseskonsulenter,

- 2) i tilfælde af gentagne fejl i energimærkning eller energiplan eller andre ydelser som nævnt i nr. 1 eller

- 3) ved overtrædelse af bestemmelserne i § 26.

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

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

Energiklagenævnets bemærkninger

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

Registreringsudvalget gør ved afgørelsen gældende, at energimærkerapporten er behæftet med fejl på følgende punkter: forkert beregning af olieforbrug, forkert registrering af ydermur, skråvæg og hanebånd, fuger og ventilation, samt varmeanlæg, varmerør, varmtvandsbeholder og radiatorventiler. Registreringsudvalget konkluderer, at disse fejl kan tilskrives klagers forsømmelighed ved udarbejdelse af energimærket. Det er endvidere Registreringsudvalgets konklusion, at fejlene samlet set udgør en væsentlig fejl ved energimærket.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

Klager gør navnlig gældende,

Side 38 af 38

at, Registreringsudvalget ikke i tilstrækkelig grad har inddraget det forhold, at forudsætningerne for udarbejdelsen af energimærket ændredes væsentligt i tiden fra udarbejdelsen til kontrolbesigtigelsen, idet ejendommen var under renovering og ombygning ved klagers udarbejdelse af energimærket, at det ikke kan bebrejdes ham, at han ikke foretog destruktive undersøgelser vedrørende ejendommens hulmur, og at Registreringsudvalget på flere andre punkter har vurderet indholdet i energimærkerapporten forkert.

Nævnet bemærker, at § 3 i lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger efter ordlyden sammenholdt med forarbejderne må forstås således, at energimærkning af en ejendom skal udarbejdes på grundlag af ejendommens tilstand på registreringstidspunktet.

Efter omfanget af den afvigelse i beregningen af ejendommens olieforbrug, som er konstateret imellem klagers angivelse (mærke på varme på A3 og årligt forbrug på 2.474 l) og Registreringsudvalgets beregninger (mærke på varme på C1 og årligt forbrug på 5.600 l), og på baggrund af de øvrige konstaterede fejl ved energimærket, som navnlig skyldes fejlagtige registreringer, og at klager har baseret registreringen på oplysninger om ejendommens kommende tilstand efter endt renovering og ombygning, 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.

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 ny energimærkerapport, er passende bestemt.

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

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse skal stadfæstes i det omfang afgørelsen er påklaget.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 8. juli 2005 stadfæstes.

21. maj 2007

J.nr.: 521-78

Eksp.nr.: 30195

ASC-EKN

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.

Side 39 af 38

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnensformand

/ Allan Schmidt
fuldmægtig