

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 E [...] vedrørende ejendommen [...].

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

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

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

Ved brev af 2. august 2005 har ...(klager) indbragt Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers afgørelse af 8. juli 2005 (herefter benævnt som Registreringsudvalget) for Energiklagenævnet.

Klager anmodede ved e-mails af 4. oktober 2005 og 7. oktober 2005 om at klagen blev tillagt opsættende virkning således at spørgsmålet om berigtigelse af det energimærke, som ligger til grund for sagen, kunne udsættes på Energiklagenævnets afgørelse.

Energiklagenævnet traf den 31. oktober 2005 afgørelse om, at klagen ikke blev tillagt opsættende virkning. Fra nævnets brev af 31. oktober 2005 citeres:

”[...]

Nævnet bemærker, at uenigheden mellem Dem og Registreringsudvalget ikke i overvejende grad skyldes spørgsmålet om, hvorvidt energimærket er objektivt rigtigt, men i højere grad

beror på forskellige opfattelser af, hvor stor vægt sælgeroplysninger må tillægges ved udarbejdelsen af et energimærke.

Det forhold, at Registreringsudvalgets afgørelse kan ændres ved Energiklagenævnets endelige afgørelse, kan selvfølgelig ikke i sig selv danne grundlag for, at klagen tillægges opsættende virkning.

Det fremgår af Deres bemærkninger til nævnet af 7. oktober 2005, at man ved det foretagne udenretlige syn og skøn fandt, at dele af bygningens ydermur består af massiv mur og uisoleret hulmur, hvilket De ikke havde anført i energimærke E [...].

21. maj 2007
J.nr.: 521-79
Eksp.nr.: 30253
ASC-EKN

Registreringsudvalget lægger i sin afgørelse den samme murkonstruktion til grund. Med hensyn til grundlaget for udarbejdelse af et nyt energimærke, finder nævnet herefter ikke, at der er modstrid med de ved syn og skønsforretningen fundne oplysninger.

Side 2 af 20

Nævnet tillægger således ikke Deres klage opsættende virkning.
[...]"

Sagens problemstilling

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

Det bemærkes, at Energiklagenævnet fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme har fået oplyst, at offentliggørelsen af denne afgørelse eller andre afgørelser fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomes eller fra Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme aldrig 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.

Energiklagenævnet skal således alene tage stilling til Registreringsudvalgets pålæg om berigtigelse af energimærkerapporten samt registreringen af en væsentlig fejl.

Klager har til støtte for klagen navnlig gjort gældende, at Registreringsudvalgets afgørelse er truffet på et forkert grundlag: "Størstedelen af ydermuren er registreret forkert".

Energistyrelsen, som har overtaget Registreringsudvalgets opgaver, fastholder afgørelsen og dens konklusion, idet der ifølge styrelsen er tale om, at klager ikke kan dokumentere sin registrering af størstedelen af hulmuren, idet klager har lagt husejerens oplysninger til grund, samt at de dele, som var registreret som hulmur med isolering faktisk er uisolerede hulmur, samt massiv mur.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 3 af 20

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 8. juli 2005 citeres:

"[...]

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. 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 som 30 cm hulmur isoleret, samt at dele af ydervæggen er helstensmure uden hulmur. Klager skriver i brev af 19. april 2005:

I vedlagte kopi af energimærkningen af vores ejendom, [...], Matr. nr. [...], er der beskrevet, at ydermurer er af typen: 30 cm hulmur isoleret.

Dette er ikke tilfældet for alle ydermurerne. Flere af ydermurerne kan ikke isoleres, da det er helstensmure uden hulmur.

Disse fejl blev konstateret, da vi skulle skifte vinduer og nedtage de gamle sålbænke, samt nedtage en forkert opmuret æblænding af indgangsdør. Derudover, konstaterede vi det, efter at have opmålt tykkelsen på de omtalte ydermure.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

I energimærkerapporten har energikonsulenten registreret:

Side 4 af 20

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Ydermur	30 cm hulmur isoleret	
Ydermur	Let med 145 mm isolering	
Ydermur	Hulmursisoleret + 50 mm indv. I stue	

Klagen indebærer således, at det i energimærkerapporten anførte om ydermur som 30 cm hulmur isoleret, ikke er korrekt registreret. I telefonsamtale af 25. maj 2005 bekræfter klager, at klagen vedrører registreringen af ydermur som 30 cm hulmur isoleret, og ikke energikonsulentens to andre registreringer af ydermur som henholdsvis "let med 145 mm isolering" og "hulmursisoleret + 50 mm indv. I stue". Disse registreringer anses for korrekte.

1.2 Energidokumentationens kommentarer til klagen

Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen af brev af 19. maj 2005 bemærket at:

Forbrugsafgifter og forbrug er oplyst af sælger i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport og E-mærke.

...

Som det fremgår af korrespondancen, er der ikke foretaget boreprøver, idet sælger til energimærket har oplyst, at der var hulmursisoleret, hvilket fremgår på forsiden af energimærket.

Jeg håber, oplysningerne er tilstrækkelige.

Den korrespondance, energikonsulenten henviser til, er vedlagt energikonsulentens brev af 19. maj 2005. I brev af 3. november 2004 fra energikonsulenten til Advokatfirmaet Hans Schierbeck skriver energikonsulenten:

Indledningsvis kan jeg oplyse, at jeg ikke her skriftlig dokumentation i form af sælgers underskrift på oplysningen om hulmursisolering.

21. maj 2007
J.nr.: 521-79
Eksp.nr.: 30253
ASC-EKN

I forbindelse med gennemgangen af boligen samt udarbejdelse af E-mærket bliver der spurgt til en del forhold, herunder isolering i konstruktioner, hvor der ikke er direkte adgang til at konstatere denne.

Side 5 af 20

Dette er også sket i dette tilfælde.

For at der ikke skal herske tvivl bagefter anføres på forsiden af E-mærket, at oplysningerne er afgivet af ejer.

Herudover oplyser ejer også alder på hårde hvidevarer samt forbrug af el, vand og varme.

E-mærket fremsendes til sælger. Sælger har således en mulighed for at gøre indsigelse over de anførte forhold, så E-mærket bliver så retvisende som muligt. Sælger har ikke gjort indsigelse.

Det beregnede varmekonsum i E-mærket andrager 3.322 L olie. Sælger har oplyst til E-mærket at forbruget i året 2001 var 2000 L olie og 5 rummeter brænde.

Det beregnede forbrug er således højere end det oplyste, hvilket ikke indikerer, at oplysningerne om isolering skulle være forkerte. Havde forholdet været omvendt, ville dette have givet mistanke om at noget ikke var rigtigt, hvorefter yderligere undersøgelser ville være nødvendigt.

Endelig anføres det i tilstandsrapporten i sælgers oplysninger, at der er tale om selvbyg, og såvidt jeg husker selvstændig tømrermester, hvorfor det må formodes, at sælger har et godt kendskab til forholdene.

Det er således min opfattelse, at jeg her udvist tilstrækkelig omhyggelighed i forbindelse med udarbejdelsen af E-mærket.

Energikonsulenten afviser således at have lavet fejl i forbindelse med udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

2.0 Afgørelse

Registreringsudvalget finder, at der er fejl i Energimærkerapport E [...] i form af forkert registrering af ydermur. Registrerings-

udvalget finder ligeledes, at fejlen i Energimærkerapport E [...] er en følge af energikonsulent Jean Hallers forsømmelighed.

I henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, § 30 stk. 2 pålægges det energikonsulent ...[klager] at berigtige Energimærkerapporten for ejendommen på [...]. Der skal i denne Energimærkerapport tages højde for udvalgets bemærkninger. Energimærkerapporten 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.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 6 af 20

Registreringsudvalget vurderer, at fejlen i Energimærkerapport E [...] og energikonsulent [...]’s forsømmelighed i udarbejdelsen af Energimærkerapport E [...] er af en sådan karakter, at Jean Haller registreres for en væsentlig fejl i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, stk. 3, idet der er tale om størstedelen af ydermuren, der er registreret forkert. Herudover henviser Registreringsudvalget til nedenstående vejledning. 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.

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.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 7 af 20

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 Registrering af ydermur som 30 mm hulmur isoleret

Ejendommen er et enfamilieshus fra 1946 på 214 m² med 57 m² tagetage.

Jf. Håndbogens kapitel 3.4 side 1 og 2 af 14 skal energikonsulenten registrere ydervægskonstruktionen. Energikonsulenten

har registreret dele af husets ydermur som 30 cm hulmur isoleret.

Klager har medsendt billeder af uisoleret hulmur, samt billeder af massiv mur. Energikonsulenten bestrider ikke, at isoleringen faktisk er anderledes end registreret i Energimærkerapporten.

Registreringsudvalget vurderer derfor, at klagers billeder er tilstrækkelig dokumentation for, at hvad der er registreret som hulmur med 30 cm isolering faktisk er hulmur, der ikke er isoleret, samt massiv mur.

Registreringsudvalget finder på baggrund af ovenstående, at det er en faktisk fejl ved Energimærkerapporten, at dele af ydermuren er registreret som 30 cm hulmur isoleret.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 8 af 20

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 Registrering af ydermur som 30 cm hulmur med isolering Energikonsulenten har i sine kommentarer til klagen anført, at hans vurdering af ydermurene i Energimærkerapporten er baseret på sælgers oplysninger, at sælger har mulighed for at gøre indsigelser, at det beregnede forbrug er højere end det oplyse, og at der er tale om selvbyg jf. tilstandsrapporten, hvorfor det må antages at sælger har godt kendskab til forholdene.

Energikonsulentens ansvar oplyse om manglende ejeroplysningsskema

Energikonsulenten har ved sit brev af 3. november 2004 til Advokatfirmaet Hans Schierbeck vedlagt brev til Sekretariatet af 19. maj 2005 bemærket, at sælger har oplyst, der er hulmursisolering, samt at energikonsulenten ikke har skriftlig dokumentation herfor i form af sælgers underskrift på oplysninger om hulmursisolering.

Til energikonsulentens bemærkninger i brev af 3. november 2004 bemærker Registreringsudvalget, at der ikke foreligger et udfyldt ejeroplysningsskema. I henhold til "Håndbog for Energikonsulenter" kan oplysninger fra ejer anvendes af energikonsulenten

ved udarbejdelse af Energimærke og Energiplan & dokumentation *forudsat at ejeren ved sin underskrift bekræfter de afgivne oplysninger* (Håndbogens kapitel 2.2, side 4 af 6).

Energikonsulenten behøver dog ikke 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.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Det er jf. ovenstående Registreringsudvalgets vurdering, at der ikke foreligger en sådan dokumentation for registreringen af ydervæggens isolering.

Side 9 af 20

Energikonsulentens ansvar at kvalitetssikre ejeroplysninger

Hvis underskrevet ejeroplysningsskema havde forelagt, 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.

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.

Registreringsudvalget forstår energikonsulentens kommentarer i brev af 22. marts 2004 således, at energikonsulenten mener at have foretaget denne kvalitetssikring af eventuelle ejeroplysninger ved at henvise til, at ejendommen er selvbyg, samt at det beregnede forbrug er større end det oplyste forbrug.

Ejendommen er ifølge Energimærkerapporten opført 1 1946. ([...]: Vi skal være sikre på her, at EK ikke bare opfører BBR regi.år) Registreringsudvalget finder ikke, at det, at eventuelle dele af ejendommen er selvbyg, eller at det beregnede forbrug er større end det oplyste forbrug, udgør en tilstrækkelig kvalitetssikring af ejers oplysning om hulmursisolering.

Herudover henviser Registreringsudvalget til Håndbogens kapitel 12, tabel 12-15, side 3 af 9, hvor der står beskrevet, at huse opført i 1940'erne sædvanligvis er opført med en af to ydermurskonstruktioner: Massive mure eller hule mure. Ved at se på huse typiske for perioden ses således, at huse bygget i 1940'erne som ovenstående ejendom, typisk er uisolerede.

Det er på baggrund af ovenstående Registreringsudvalget opfattelse, at der i dette tilfælde burde være foretaget yderligere undersøgelser af ydervægge under Energimærkerapportens udarbejdning, også hvis der forelå et underskrevet ejeroplysnings-skema. Dette både med henvisning til Håndbogens kapitel 3.1.4 side 2 af 4, men også idet energikonsulenten via energimærkningsordningens administration og Energikonsulent nyt 3/00 har været informeret om, at der bør foretages boreprøver i ydervægge i ejendomme opført efter bygningsreglementer for BR77, der trådte i kraft i 1979. Ovenstående ejendoms byggeår er 1946.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 10 af 20

I "Håndbog for Energikonsulenter 2004" er "bør" defineret således, at energikonsulenten kan erstatte boreprøve med anden destruktiv metode. I dette tilfælde vil ejeroplysninger ikke være tilstrækkeligt.

I "Håndbog for energikonsulenter" var der ikke en lige så entydig begrebsdefinition. Registreringsudvalget kan derfor acceptere, at betydningen af "bør" i denne sammenhæng kan forstås af energikonsulenten således, at andre metoder kan bruges i stedet for en destruktiv metode. I Håndbog for Energikonsulenter 2004 er "bør" defineret således, at energikonsulenten som udgangspunkt skal foretage en destruktiv undersøgelse i form af teknoskopundersøgelse, men at energikonsulenten kan erstatte denne undersøgelse med en anden form for destruktiv undersøgelse, der er lige så retvisende. I givet fald skal energikonsulenten argumentere for sit valg af undersøgelse i Energimærkerapporten, og tegninger og kontrolmalinge vil altså ikke være tilstrækkeligt.

Sammenholdt med Håndbogens kapitel 3.1.4 side 2 af 4 om energikonsulentens ansvar for at vurdere sandsynligheden af ejer-oplysninger, vurderer Registreringsudvalget, at energikonsulentens utvetydige brug af eventuelle ejeroplysninger heller ikke i "Håndbog for energikonsulenter" kan ses som tilstrækkelig dokumentation i forhold til informationerne i Energikonsulent nyt 3/00.

Registreringsudvalget finder dog, at idet der ikke foreligger dokumentation for ejeroplysninger, samt at ydervægskonstruktioner i 1940erne typisk er uisolerede, sammenholdt med informationen i Energikonsulent nyt 3/00, da burde der være foretaget yderligere undersøgelse af ovenstående ejendom.

I forhold til energikonsulentens henvisning til, at sælger har mulighed for at gøre indsigelser, påpeger Registreringsudvalget, at

det ikke er sælgers ansvar at kvalitetssikre oplysninger i Energimærkerapporten. Dette er energikonsulentens ansvar.

Registreringsudvalget tager på baggrund af ovennævnte kommentarer ikke konsulentens anbringender til følge, idet konsulenten efter udvalgets opfattelse ikke har udvist tilstrækkelig påpasselighed. Energikonsulenten burde kunne dokumentere sin registrering, ligesom der burde være taget højde for, at ejendommen er opført før april 1979. Registreringsudvalget vurderer derfor, at energikonsulenten har handlet forsømmeligt i registreringen af ydervæggen.

5.0 Vejledning i forhold til fremtidige energimærkninger

Energikonsulenten bør foretage boreprøve af ydervægge i bygninger opført før BR77 trådte i kraft, ligesom der gøres opmærksom på, at oplysninger om isoleret hulmur ikke nødvendigvis betyder, at hulumuren er isoleret, men blot at den opfylder Bygningsreglementets krav på tidspunktet for ejendommens opførsel.

Ifølge den i dag gældende "Håndbog for energikonsulenter 2004" bør energikonsulenten være opmærksom på følgende, jf.. uddrag fra Håndbog for energikonsulenter 2004, kapitel 3.2, side 1 og 2 af 4:

"Energikonsulenten bør foretage teknoskopundersøgelse af ydervægge i bygninger opført før BR77 trådte i kraft, for at fastlægge hulrummets isolering med type, tykkelse og tilstand. Energikonsulenten bør foretage minimum 2 undersøgelser, hvoraf den ene bør være i gavl og den anden i facade. Prøver bør ikke foretages under vinduer da hulrum herunder kan være efterisoleret i forbindelse med udskiftning af vinduer. Hvis der foreligger en attest på isolering, behøver energikonsulenten ikke foretage undersøgelsen.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 11 af 20

Energikonsulenten skal i øvrigt være opmærksom på, at varmetransmissionskravene i BR61, BR66 og BR77 kunne opnås ved alternative konstruktion til det, der var angivet på de tegninger, der eventuelt er til rådighed for energikonsulenten. Det er især hulmure med isolerende bagmur og uden hulumisolerings opført efter BR66 og BR72, der har givet anledning til forkerte oplysninger om isoleret hulmur. F.eks. behøver oplysninger om isoleret hulmur i et 70'er hus ikke at betyde, at hulumuren er isoleret, men at hulumuren på

opførelstidspunktet opfyldte Bygningsreglementets krav, hvilket var tilfældet, hvis indermuren f.eks. bestod af molersten".

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Det, at energikonsulenten bør foretage boreprøve, betyder ikke, at der skal foretages boreprøve. I Håndbog for Energikonsulenter 2004 er "bør" defineret således, at energikonsulenten kan erstatte boreprøve med anden destruktiv metode. I dette tilfælde vil tegninger og kontrolmålinger altså ikke være tilstrækkeligt. I Håndbog for Energikonsulenter 2004 er "bør" defineret således, at energikonsulenten som udgangspunkt skal foretage en destruktiv undersøgelse i form af tekoskopundersøgelse, men at energikonsulenten kan erstatte denne undersøgelse med en anden form for destruktiv undersøgelse, der er lige så retvisende. I givet fald skal energikonsulenten argumentere for sit valg af undersøgelse i Energimærkerapporten, og tegninger og kontrolmålinger vil altså ikke være tilstrækkeligt.
[...]"

Side 12 af 20

Klagerens synspunkter til støtte for klagen

Til støtte for klagen har klager i brev af 2. august 2005 anført:

"[...]

Efter at have modtaget afgørelse påklage over energimærke nr. [...] af 2.09. 02 har jeg følgende kommentarer.

Indledningsvis skal anføres, at jeg efter udarbejdelsen af E [...] den 02.09.02 ikke har været på ejendommen [...] for at efterkontrollere de i sagen afgivne oplysninger.

I det efterfølgende er det således alene oplysninger modtaget pr tlf. der henvises til.

Registreringsudvalget anfører i afgørelsen, at der er begået en væsentlig fejl i forbindelse med udarbejdelsen af E-mærket,

hvilket jeg er uenig i, idet det er min opfattelse, at afgørelsen er truffet på et forkert grundlag som forsøges belyst efterfølgende:

På side 5 af 15 2. afsnit anføres det: "**At størstedelen af ydermuren er registreret forkert**". Dette er jeg ganske uenig i. Ejendommen består dels af et hovedhus og dels en sidebygning der er blevet ombygget af tidligere ejer. Efter det oplyste, er det en del af ydermuren i sidebygning, der er konstateret med manglende hulmursisolering samt massiv mur. Tidligere ejer har telefonisk oplyst, at det drejer sig om ca. 10-12 m² ydermur, der er massiv, og ca. 10-12 m² der mangler hulmursisolering. Dette er anført i mit brev af 06.12.04 til klagers advokat. Der er således ikke tale om størstedelen af ydermuren, men omkring 14-17 % af ydermuren.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 13 af 20

På side 7 af 15 afsnit 5 anføres det af Registreringsudvalget, at energikonsulenten ikke kan lægge ejers oplysninger til grund, idet ejeren optræder som lægmand. Dette synspunkt er jeg også ganske uenig i i det konkrete tilfælde.

Der er ikke tale om en lægmand (som betyder ukyndig på et givet fagområde) men derimod en professionel tømrermester, der har udført ombygningen af den omtalte sidebygning som selvbyg.

Det synes ganske naturligt at hæfte lid til oplysninger afgivet af personer, der selv har udført arbejdet og tilmed som fagmand på området.

På side 7 af 15 afsnit 6 anføres igen kun ordet "selvbyg" uden at det også anføres at det er selvbyg, af tømrermester. Dette finder jeg er et forsøg fra Registreringsudvalgets side på et flytte ansvar og herved underbygge egen konklusion.

På side 7 af 15 afsnit 7 konkluderer Registreringsudvalget, at selv om der er tale om selvbyg og at det beregnede forbrug er højere end det af ejer oplyste, udgør dette ikke en tilstrækkelig kvalitetssikring.

Dette er jeg ganske uenig i. For det første er der ikke kun tale om selvbyg men selvbyg af en professionel tømrermester, dertil kommer, at hvis størstedelen af ydermuren (som registreringsudvalget anfører) var uisoleret, ville det beregnede forbrug på den pågældende ejendom have været betragtelig større. Dette ville have givet anledning til en fornyet undersøgelse. Der er således i høj grad tale om kvalitetssikring, idet netop en større

forskel mellem oplyst og beregnet forbrug skal kunne forklares i E-mærket.

På side 7 af 15 afsnit 9 anføres det, at der burde være foretaget yderligere undersøgelser af ydervægge under rapportens udarbejdelse og at der i Energikonsulent nyt 3/00 anføres, at der bør foretages boreprøver i ydervægge i ejendomme opført efter BR 77. Såfremt der havde været foretaget 2-4 undersøgelser i det konkrete tilfælde, ville det ikke nødvendigvis have været på det relativt begrænset område, hvor der efterfølgende kunne konstateres manglende hulmursisolering og massiv mur. Undersøgelse af hulmur er således langt fra ensbetydende med at den fulde sandhed kendes, idet der nemt kan være mindre områder på specielt bygninger der har været om- og tilbygget flere gange, der registreres forkert i energimærket

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 14 af 20

På Side 7 af 15 afsnit 8 anføres det, at huse bygget i 1940erne typisk er uisolerede. Dette synspunkt synes at være meget langt fra virkeligheden, idet en stor del af den type huse er blevet efterisoleret op gennem 70erne og 80erne. Et sådant synspunkt opfatter jeg som lægmandsviden, og jeg finder den form for argumentation for urimelig og fagligt ubegrundet.

Jeg finder, at kravet om, at jeg skal udarbejde et nyt energimærke i den aktuelle situation, ikke er hensigtsmæssig.

Klager har, udover at klage over energimærket også rejst krav om isoleret bevisoptagelse ved syn og skøn. Det kan ikke udelukkes, at sagen kommer for en domstol.

Det er derfor min opfattelse, at det ville være langt mere rimeligt, at en uvildig energikonsulent påtog sig at udarbejde et nyt energimærke. Dette ville antagelig være i alles interesse, ikke mindst klagers, der næppe synes, at min tilstedeværelse på ejendommen er ønskelig/roværdig. Udgifterne hertil betaler jeg gerne.

Den samlede opfattelse af Registreringsudvalgets afgørelse er, at den primært er truffet på et forkert grundlag hvad angik omfang af hulmursisolering. Herefter er argumenterne for afgørelsen tilpasset afgørelsen, hvilket jeg finder urimeligt ikke mindst da afgørelsen lægges ud på Registreringsudvalgets hjemmeside.

Af mere generelle bemærkninger skal anføres, at med afgørelsen truffet af Registreringsudvalget, må det fremover være risikabelt at udføre E-mærker på ældre ombyggede ejendomme, hvor der

kan være risiko for at mindre bygningsdele bliver forkert registreret med den konsekvens, at E-mærket bliver påtegnet med væsentlige fejl af Registreringsudvalget..

[...]"

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen afgav ved brev af 16. maj 2006 følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

Energistyrelsens kommentarer til klagen

Klagen kommenteres i henhold til Registreringsudvalgets brev til Energiklagenævnet af 9. september 2005:

1. Energikonsulenten er uenig i, at der er begået en væsentlig fejl i forbindelse med udarbejdelse af energimærket.

2. Energikonsulenten er uenig i, at størstedelen af ydermuren er registreret forkert.

3. Energikonsulenten er uenig i udvalgets vurdering af, at energikonsulenten ikke med rette kunne lægge ejerens oplysninger til grund for vurderingen af ydermurens isoleringsforhold.

4. Energikonsulenten er uenig i udvalgets vurdering af, at energikonsulenten ikke har foretaget tilstrækkelig kvalitetssikring af de indhentede oplysninger.

5. Energikonsulenten er uenig i, at han burde have foretaget yderligere undersøgelse af ydervæggene.

6. Energikonsulenten er uenig i, at huse fra 1940'erne typisk er uisolerede.

7. Energikonsulenten finder det ikke hensigtsmæssigt, at han selv skal udarbejde et nyt energimærke for ejendommen.

8. Energikonsulenten finder, at Registreringsudvalgets afgørelse er truffet på et forkert grundlag. Det er derfor urimeligt, at udvalgets afgørelse offentliggøres på udvalgets hjemmeside.

Ad klagepunkt 1: Energikonsulenten er uenig i, at der er begået en væsentlig fejl i forbindelse med udarbejdelse af energimærket.

(a) Energikonsulenten baserer registreringen af hulmur på udtalelse fra sælger, uden at have skriftlig dokumentation herpå i form af sælgers underskrift på oplysningerne om hulmursisolering. Der henvises til Håndbogens kapitel 3.4, side 7 af 14, hvoraf fremgår, at oplysninger fra ejer kan anvendes af en konsulent, forudsat at ejeren med sin underskrift bekræfter de af-

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 15 af 20

givne oplysninger. Energikonsulenten har således ikke overholdt retningslinjerne i Håndbogen ved at basere registreringen af hulmuren på udtalelse fra sælger, uden at denne med sin underskrift har bekræftet de afgivne oplysninger. Energikonsulenten er således ikke i stand til at dokumentere registreringen.

(b) Hertil kommer, at sælger ikke kan anses for uvildig i beskrivelsen af egen ejendom, hvorfor sælgeroplysninger, selv hvis dokumenteret med sælgers underskrift, ikke umiddelbart kan lægges tit 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 isoleringsattest, og/eller om der er tegn på, at der er foretaget efterisolering ved indblæsning eller opskumning.

Det, at sælger er professionel tømrermester, og at der er tale om selvbyg, udgør ikke en tilstrækkelig kvalitetssikring af sælgeroplysninger, men kan supplere fysisk undersøgelse af ydermure for tegn på efterisolering. Energikonsulenten må netop på så objektiv vis som muligt registrere bygningens energimæssige tilstand, og ikke lade sin registrering påvirke af sælgers eventuelle uddannelse eller øvrige personlige kvalifikationer, men udføre energimærkninger af ejendomme på lige dokumentationsvilkår uanset sælgers/rekvirentens bygningsmæssige kvalifikationer.

(c) Herudover er der tale om en ejendom, der er bygget i 1946, og således opført før BR77 trådte i kraft. Energikonsulenten er i "Energikonsulent nyt 3/00" blevet informeret om, at der bør foretages boreprøver i ydervægge i ejendomme opført efter bygningsreglementer for BR77.

Såfremt sælger ikke ønskede at få foretaget en sådan udvidet undersøgelse af ydervægge, vil dette, jf. Håndbogens kapitel 3.2.1, fremgå af aftalesedlen. Det er Energistyrelsens opfattelse, at et sådant afslag på boreprøver ikke fremgår af aftalesedlen. Energikonsulenten skal, jf. samme kapitel i Håndbogen, anføre dette i energiplan og dokumentation, samt tage et evt. forbehold for ansvar for oplysningerne om den pågældende konstruktion. Desuden vil det af aftalesedlen fremgå (til sælgers oplysning), at konsulenten i disse tilfælde må anvende et forsigtigt skøn over

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 16 af 20

konstruktionernes energimæssige tilstand, således at bygningen risikerer at få tildelt et ringere energimærke, end hvis forholdene var blevet bedre registreret eller oplyst. Hvis en tilstand således positivt kan konstateres, da anføres denne, og i modsat fald skal konsulenten i henhold til Håndbogens kapitel 3.2.1 skønne, hvad der var normalt på opførelstidspunktet for bygningen, f.eks. vedrørende isolering.

I dette tilfælde vil det ifølge Håndbogens kapitel 12, tabel 12-15, side 4 af 9, være enten massive mure eller hule mure.

Det fastholdes jf. ovenstående, at der er tale om en væsentlig fejl fra energi-konsulentens side. Energikonsulenten har baseret registreringen af ydervæg på udokumenterede og utilstrækkeligt kvalitetssikrede oplysninger fra sælger, og burde have undersøgt ydermuren yderligere eller lavet et forsigtigt skøn.

Ad klagepunkt 2: Energikonsulenten er uenig i, at størstedelen af ydermuren er registreret forkert.

Med "størstedelen af ydermuren er registreret forkert" er der tale om, at energikonsulenten ikke kan dokumentere sin registrering af størstedelen af ydermuren. Ifølge kontroludskriftet er der tale om 95 m² isoleret hulmur, og det var Registreringsudvalgets forståelse, at denne registrering byggede på udokumenterede oplysninger fra sælger.

Der henvises til klagepunkt 1, hvori redegøres for den utilstrækkelige registreringsmetode.

Ad klagepunkt 3: Energikonsulenten er uenig i udvalgets vurdering af, at energikonsulenten ikke med rette kunne lægge ejerens oplysninger til grund for vurderingen af ydermurens isoleringsforhold.

Der henvises til klagepunkt 1, punkt a og b. Energistyrelsen understreger, at energikonsulenten for det første skal kunne dokumentere sin registrering, og for det andet ikke udelukkende må lægge sælgeroplysninger til grund for registrering af isoleringsforhold for en ydermur.

Ad klagepunkt 4: Energikonsulenten er uenig i udvalgets vurdering af, at energikonsulenten ikke har foretaget tilstrækkelig kvalitetssikring af de indhentede oplysninger.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 17 af 20

Der henvises til klagepunkt 1, punkt a og b. Energistyrelsen gentager, at registreringen af ydervæggen er udokumenteret, og at sælgers uddannelse eller øvrige personlige kvalifikationer ikke udgør en tilstrækkelig kvalitetssikring af ejeroplysninger.

Ad klagepunkt 5: Energikonsulenten er uenig i, at han burde have foretaget yderligere undersøgelse af ydervæggene.

Der henvises til klagepunkt 1 samt klagepunkt 4 ovenfor, hvor der argumenteres for, at energikonsulenten ikke kan lægge udokumenterede ejeroplysninger til grund for en registrering, og i øvrigt ikke har kvalitetssikret eventuelle ejeroplysninger tilstrækkeligt. Det tilføjes, at energikonsulenten ved simpel opmåling vil kunne konstatere, at dele af den ydermur, der er registreret som isoleret hulmur, ikke er hulmur, men massiv mur. Herudover henvises der til, at ejendommen er opført før BR77 trådte i kraft, og energikonsulenten har været oplyst om, at der bør foretages boreprøve i sådanne ejendomme. Energikonsulenten burde således have foretaget yderligere undersøgelse af ydervæggen.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 18 af 20

Ad klagepunkt 6: Energikonsulenten er uenig i, at huse fra 1940'erne typisk er uisolerede.

Der henvises til klagepunkt 1, punkt c, hvor der henvises til Håndbogens kapitel 12, tabel 12-15, side 4 af 9, der beskriver typiske huse fra 1940'erne. Herudover henvises til, at hvis en tilstand ikke positivt kan konstateres, skal konsulenten i henhold til Håndbogens kapitel 3.2.1 skønne, hvad der var normalt på opførelstidspunktet for bygningen, f.eks. vedrørende isolering.

Ad klagepunkt 7: Energikonsulenten finder det ikke hensigtsmæssigt, at han selv skal udarbejde et nyt energimærke for ejendommen.

Det vurderes, at Jean Haller i sin egenskab af energikonsulent, kan rette op på de påpegede fejl og mangler, og derved selv bør udarbejde ny energimærkning på ejendommen.

[...]"

Afsluttende bemærkninger fra klager

Klager afgav ved brev af 18. august 2006 følgende afsluttende bemærkninger til klagen:

"[...]

Generelt finder jeg Energistyrelsens bemærkninger af 16.05.06 til min klage af 02.08.05 helt ude af sammenhæng, i forhold til det jeg klager over.

Det gennemgående tema i Energistyrelsens bemærkninger er at der på stedet ikke er foretaget en registrering af hulmuren. Dette udsagn gentages til bevidstløshed igen og igen.

I min klage er det væsentlige klagepunkt, at Registreringsudvalget afgør, at der er begået en væsentlig fejl, idet "størstedelen af ydermuren er registreret forkert". Dette er ganske enkelt usandt. Af kontroludskrift for E [...] fremgår det, at der er tale om 142 m² ydervæg, hvor det efterfølgende har vist sig, at 18 m² dels var uisoleret hulmur og dels massiv mur. Der er således ikke tale om "størstedelen af ydermuren".

I Energistyrelsens bemærkninger ændres ydermuren samlede areal fra 142 m² til 95 m², hvilket jeg finder yderst besynderligt. Energistyrelsens bemærkning, om at "størstedelen af ydermuren er registreret forkert", skal åbenbart forstås således, at energikonsulenten ikke kan dokumentere sin registrering af ydermur. Denne bemærkning finder jeg at være et pinligt forsøg på at dække over det faktum, at Registreringsudvalget, efter min opfattelse, har afsagt kendelsen på et forkert grundlag, nemlig at størstedelen af ydermuren var registreret forkert, hvilket jo tydeligt er forkert.

Jeg har flere steder i min klage anført, at tidl. ejer var tømrermester og selv havde udført eller havde viden om, at hulmur var isoleret. Dertil kommer, at hvis hulmuren ikke havde været isoleret, ville det oplyste forbrug have været betragtelig større og givet anledning til en nærmere undersøgelse. Det er derfor min klare opfattelse, at der er udøvet en vis kvalitetssikring af energimærket. Energistyrelsen gentager blot sig selv endnu engang i deres bemærkninger og henviser til en manglende registrering af ydermur.

Det er min opfattelse, at Energistyrelsen ikke er gået ind i min klage og seriøst kommenteret den punkt for punkt, men i stedet blot gentaget sig selv omkring manglende registrering af hulmur. [...]"

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Side 19 af 20

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 i form af forkert registrering af størstedelen af ejendommens ydermur. Registreringsudvalget konkluderer, at fejlen kan tilskrives klagers forsømmelighed ved udarbejdelse af energimærket, idet klager har anvendt oplysninger fra sælger af huset vedrørende isolering af ydermure. Det er endvidere Registreringsudvalgets konklusion, at fejlen er væsentlig.

Klager gør navnlig gældende, at det ikke er størstedelen af ydermuren, som er forkert registreret, og at det i det konkrete tilfælde ikke var forkert at lægge sælgers oplysninger til grund for registreringen af isoleringsforhold vedrørende ejendommens ydermure.

21. maj 2007

J.nr.: 521-79

Eksp.nr.: 30253

ASC-EKN

Nævnet finder, at fejlregistreringen af ejendommens ydermur kan tilskrives klagers forsømmelighed ved udarbejdelse af energimærket, idet klager har anvendt oplysninger fra sælger af huset vedrørende isolering af ydermure uden at disse er blevet dokumenteret på den måde, som er beskrevet i Håndbog For Energikonsulenter kapitel 7.2, side 3 af 12.

Side 20 af 20

Nævnet finder, at en sådan fejl må betragtes som væsentlig. Det forhold, at det ikke er størstedelen af ydermuren, som er forkert registreret, kan ikke føre til et andet resultat, da det er de udokumenterede oplysninger fra sælger, der er de væsentlige.

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.

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

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afslutter afgørelsen af sagen.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afslutter afgørelsen af sagen den 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
Nævsformand

21. maj 2007
J.nr.: 521-79
/ Allan Skjoldt
fuldmægt. ASGEKN
Sagsnr.: 30253

Side 21 af 20