

AFGØRELSE

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

energi

KLAGE NÆVNET

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

KLAGE FRA	... [klager] over
AFGØRELSE FRA	Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme af 17. november 2005
OM	Pålæg om berigtigelse af energimærkerapport nr. [...] vedrørende ejendommen [...], registrering for en væsentlig fejl i energimærket, samt påtale for manglende fremsendelse af dokumentation

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

NÆVNETS SAMMEN- SÆTNING I SAGEN	Nævnnsformand, 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 17. november 2005 stadfæstes
------------------------------	---

Ved breve af 8. december 2005 og 15. december 2005 har advokat Hans Henrik Tausen på vegne af energikonsulent ...[klager] påklaget Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendommers (herefter benævnt som Registreringsudvalget) afgørelse af 17. november 2005.

Advokat Lars Høj Andersson meddelte ved brev af 19. maj 2006 Energiklagenævnet, at han indtrådte i sagen som repræsentant for klager i stedet for advokat Hans Henrik Tausen. Advokat Hans Henrik Tausen har overfor nævnet bekræftet dette.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Registreringsudvalgets afgørelse af 17. november 2005, hvorefter det blev pålagt klager at berigtige energimærkerapport nr. [...] vedrørende ejendommen [...], som ifølge Registreringsudvalget var behæftet med en fejl vedrørende registrering af ejendommens krybekælder og anbefaling af efterisolering af gulv mod krybekælder, der set i

sammenhæng med klagers udviste forsømmelighed i forbindelse med udarbejdelsen af energimærket, samlet set måtte anses for væsentlig. Klager fik endelig en påtale for manglende fremsendelse af dokumentation til Registreringsudvalget i forbindelse med udvalgets kontrol og efterberegning af energimærket.

Klager har til støtte for klagen navnlig gjort gældende, at afgørelsen er truffet i henhold til en bekendtgørelse, som ikke var trådt i kraft på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket, at der ved afgørelsen er inddraget uvedkommende kriterier, at Registreringsudvalgets afvejning er unødigt streng og i strid med ordningens sigte, og at inddragelsen af klagers godkendelse er sket ud fra et ønske om at statuere et eksempel.

Den påklagede afgørelse

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 17. november 2005 citeres:

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 2 af 49

”[...]

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 afgørelse 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. 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

Ved telefonsamtale den 16. juni 2005 klages der over følgende:

- at der i Energimærkerapporten er registreret gulv mod krybekælder, og efterfølgende mulighed og anbefaling for at isolere under køkkenet fra krybekælder, men det kan man ikke. Der skal graves ud før man kan isolere
- at beregningen af årlig varmebesparelse og årlig besparelse i forbindelse med forslag til forbedringer (gulv mod krybekælder + 100 mm isolering mellem bjælker) ikke er korrekt.

Begge punkter vil behandles under et.

1.2 Energikonsulentens kommentarer til klagen

Ved brev af 30. september 2005 afviser energikonsulentens advokat klagen, og peger på følgende udsagn fra tilstandsrapporten (brev i uddrag):

Side 4:

"Ad 2: Sædvanligvis er der adgang til krybekælderen, men som set på tegningen er den udført meget lav og derved ikke med adgangsmulighed."

Side 5, pkt. 3:

"Der er ikke adgang til krybekælderen – det vurderes, at der er et passende antal riste i ydervægge for ventilation af krybekælderen."

Side 12, pkt. 2:

"Krybekælder kan ej ses, der er ikke ventilationshuller – kan være udført uden egentlig adgangsmulighed."

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Herudover anfører energikonsulentens advokat følgende kommentarer til klagen (i uddrag):

Side 3 af 49

Det kan umiddelbart lægges til grund, at den årlige besparelse, der er sat en eventuel køber i udsigt, såfremt det vitterlig kunne lade sig at isolere krybekælderen, andrager mindre end 10 % af den årlige besparelse, der vil kunne opnås, såfremt samtlige de på side 5 anførte arbejder blev gennemført.

Indklagedes opfattelse af ejendommens konstruktion vedrørende krybekælderen – eller mangel på samme – hviler på et skøn foretaget på stedet. Det var således indklagedes opfattelse, at den pågældende ejendoms type og alder taget i betragtning, samt ud fra hvad der fremgik af de tegninger indklagede var i besiddelse af, indikerede, at der var tale om en lav krybekælder under en del af den betragtede ejendom. Det fremgår således af den udarbejdede tilstandsrapport, at krybekælderen ikke kunne ses, og i øvrigt var udført uden ventilationshuller, hvorfor indklagede skønnede, at krybekælderen var udført uden egentlig adgangsmulighed.

Det er således indklagedes opfattelse, at der i forbindelse med udarbejdelsen af det pågældende energimærke ikke er begået en egentlig faglig fejl, idet de konstaterede antagelser hviler på et skøn. Det pågældende skøn er foretaget på baggrund af, hvad der er sædvanligt for den pågældende type ejendom fra 1920 samt udleveret materiale. Der er ikke anvendt destruktive indgreb for nærmere at vurdere arten af den pågældende krybekælder, hvilket efter indklagedes opfattelse i øvrigt ikke er en undersøgelsesmåde, man bør anvende som energikonsulent, medmindre dette specifikt er aftalt med ejendommens ejer, hvilket ikke var tilfældet på det pågældende tidspunkt.

Om end det ikke er relevant at nævne i forbindelse med vurderingen af det pågældende energimærke, skal det dog anføres, at det er indklagedes opfattelse, at klager var orienteret om forhold vedrørende ejendommens fundamenter/krybekælder, hvilket må formodes at være tilfældet, såfremt klager havde læst den udarbejdede tilstandsrapport. I det omfang det havde været magtpåliggende for klager, at ejendommens krybekælder ville kunne isoleres, ville det i tilstandsrapporten anførte på naturlig måde have henledt klagers opmærksomhed på forholdet. Det er i øvrigt indklagedes opfattelse, at den relativ beskedne besparelse, der i givet fald ville kunne have været opnået ved en isolering af en krybekælder, næppe ville have virket bevægende for klagers beslutning om erhvervelse af den pågældende ejendom.

2.0 Afgørelse

Registreringsudvalget finder, at der er fejl i Energimærkerapport E [...] i form af forkert registrering af gulve samt anbefaling om efterisolering, der kræver adgang til krybekælder, således man kan isolere fra neden. Udregningen af besparelse i liter og kro-

ner vil ændre sig med en korrekt registrering. Registreringsudvalget finder, at fejlen 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 berigtige Energimærkerapporten for ejendommen på [...]. Der skal i denne Energimærkerapport tages højde for udvalgets bemærkninger. Den berigtigede rapport skal sendes til godkendelse i Sekretariat for Energimærkning inden 14 dage fra d.d., hvorefter Energimærkerapporten kan fremsendes til klager.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 4 af 49

Registreringsudvalget vurderer, at fejlen i Energimærkerapport E [...] og energikonsulent ...[klager]'s forsømmelighed i udarbejdelsen af Energimærkerapport [...] er af en sådan karakter, at [klager] samlet set registreres for en væsentlig fejl i henhold til bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002, stk. 3.

Registreringsudvalget har desuden besluttet at påtale overfor energikonsulent ...[klager], at denne ikke har fremsendt det materiale til udvalget, som udvalget har anmodet om i henhold til ovennævnte bekendtgørelses § 26, stk. 1, nr. 9. Udvalgets afgørelse herom er truffet i henhold til bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 3

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.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 5 af 49

På tidspunktet for ovenstående energimærkning var den gældende håndbog "Håndbog for Energiforsyning" 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 Energiforsyning 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 Energiforsyning, 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 Anbefaling om isolering af gulv mod krybekælder

Jf. Håndbogens kapitel 3.4.1, punkt 5 skal energikonsulenten registrere gulve, og der skal anbefales isolering over uopvarmede kældre og krybekældre, hvor der er plads og hvor det er rentabelt.

Registreringsudvalget lægger på baggrund af klagen til grund, at der ikke er nogen krybekælder på ejendommen. Det er derfor faktisk forkert, når der i Energimærkerapporten er registreret krybekælder på ejendommen ved registreringen af gulv mod krybekælder. Dermed er også anbefalingen om isolering af gulve mod krybekælder forkert.

Den manglende adgang til krybekælder har stor betydning for efterisolering af gulve. Den af energikonsulenten angivne pris for efterisolering forudsætter at isoleringen kan ske fra krybekælderen. Idet der ikke er adgang til en krybekælder, hvorfra man kan efterisolere, fordyres isoleringsprocessen væsentligt, og prisen for at efterisolere vil være væsentlig dyrere end den af energikonsulenten anførte pris. I Håndbogens bilag 8 fremgår desuden, at U-værdien for terrændæk vil være lavere end U-værdien for uisoleret gulv mod kælder og krybekælder, idet der vil være en varmegevinst ved terrændæk.

Den betydelige fordyrelse af efterisolering af gulve uden adgang til at isolere nedefra medfører, at det i forhold til Håndbogens retningslinier ikke vil være rentabelt at udføre en efterisolering af gulvene på ejendommen.

Den beregnede besparelse i liter og kroner – som udregnes automatisk af beregningsprogrammet - er udregnet i forhold til uisoleret gulv mod krybekælder, og er derfor korrekt i henhold til registreringen. Ved efterisolering af terrændæk vil besparelsesgevinsten typisk være mindre, da U-værdien vil være lavere til at starte med.

Det er således en fejl i Energimærkerapporten, at energikonsulenten anbefaler efterisolering af gulve, da dette ikke er rentabelt. Den beregnede besparelse i liter og kroner er korrekt i forhold til det af energikonsulenten registrerede, men vil falde, når der er tale om terrændæk i stedet for uisoleret gulv mod krybekælder.

4.2 Registreringsudvalgets vurdering af energikonsulentens forsømmelighed

I det følgende gennemgås Registreringsudvalgets vurdering af spørgsmålet om ydermurens korrekte registrering i forhold til energikonsulentens faglige ansvar for registreringen af ejendommen. Det vurderes endvidere i hvilket omfang energikonsu-

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 6 af 49

lenten har handlet i en sådan grad, at der er grundlag for sanktioner fra Registreringsudvalget overfor energikonsulenten.

4.2.1 Anbefaling om isolering af gulv mod krybekælder

Energikonsulentens advokat påpeger, at energikonsulentens opfattelse af ejendommens konstruktion vedrørende krybekælder hvilede på et skøn foretaget på stedet. Det påpeges endvidere, at energikonsulenten havde taget den pågældende ejendoms type og alder i betragtning og sammenholdt disse med tegninger. Samlet set indikeres det, at der var tale om en lav krybekælder. Det påpeges ligeledes, at det i tilstandsrapporten fremgår, at krybekælderen ikke kunne ses og var udført uden ventilationshuller, hvorfor energikonsulenten skønnede, at krybekælderen var udført uden adgangsmulighed. Det er endvidere påpeget, at der ikke er foretaget destruktive indgreb, da dette vil skulle aftales med ejendommens ejer.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 7 af 49

Herudover påpeger energikonsulentens advokat, at hvis det havde kunne lade sig gøre at isolere via krybekælderen, da andrager den årlige besparelse for dette mindre end 10 procent af den samlede besparelse, der kan opnås, såfremt de på side 5 angive forbedringer alle gennemføres. Registreringsudvalget forstår denne bemærkning således, at den evt. fejl efter advokatens opfattelse er så lille, at den ikke giver anledning til at ændre Energimærkerapporten.

Energikonsulentens ansvar at anbefalinger og registreringer stemmer overens

Jf. Håndbogens kapitel 3.4.1 kan energikonsulentens vurdering af gulve udmærket bygge på et skøn, og jf. samme kapitel i Håndbogen skal destruktive indgreb aftales med ejendommens ejer. Registreringsudvalget er således enig i disse observationer.

Registreringsudvalget er ligeledes enig i, at energikonsulentens egne observationer på stedet sammenholdt med tegninger er tilstrækkeligt grundlag til at foretage en forsvarlig registrering af bygningsdelen. Registreringsudvalget påpeger dog, at det til enhver tid er Energikonsulentens ansvar at registrere bygningsdelene korrekt, og i tvivlstilfælde bede om tilladelse til at foretage boreprøve. Hvis en sådan tilladelse i tvivlstilfælde ikke gives, skal dette fremgå af Energimærkerapporten. Herudover skal dokumentationsformen altid noteres, i dette tilfælde et skøn på baggrund af tegninger, husets alder og type samt visuel - ikke destruktiv - observation. Registreringsudvalget påpeger dog i

denne sammenhæng, at huse fra 1920'erne jf. Håndbogens kapitel 12, bilag 12-15 typisk har terrændæk eller gulv mod lav krybekælder, og såfremt der er lav krybekælder da udluftningsriste. Det er ud fra tilstandsrapportens udsagn vanskeligt at sige, hvorvidt energikonsulenten har observeret udluftningsriste eller ej, men energikonsulenten har i Energimærkerapporten registreret gulv mod krybekælder.

Prisen på efterisolering af gulve er således, at det til den i Energimærke-rapporten angivne pris kun vil kunne gøres, såfremt der er adgang til krybekælder, og der kan isoleres nedefra. Det falder inden for en energikonsulents professionelle kunnen, at kende forskel på det at isolere nedefra og oppefra, og den tilsvarende betydelige prisforskel i efterisoleringsmetoden. Ved at registrere gulv mod krybekælder og angive en pris, der kræver adgang fra krybekælder for at isolere antager energikonsulenten, at der er en krybekælder med adgangsmulighed og mulighed for at isolere nedefra. Såfremt energikonsulenten mente, der var tale om en lav krybekælder uden adgang, har energikonsulenten anvendt en forkert pris for efterisolering af gulvet.

Energikonsulentens advokat har i sine kommentarer angivet, at den årlige besparelse ved isolering af en eventuel krybekælder beløber sig til mindre end 10 procent af de samlede besparelsesforslag for varme. Dertil har Registreringsudvalget følgende kommentar: Energiplanens formål er ifølge kapitel 2, § 4, stk. 2 i Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger, at sikre brugere af en given ejendom kendskab til ejendommens energimæssige forhold, og modtage rådgivning om besparelsesmuligheder. Forslag til forbedringer udgør således en væsentlig del af formålsparagraffen for energimærkningsordningen, og Registreringsudvalget finder ikke, at den årlige besparelse ved et enkelt besparesestiltag i forhold til de samlede besparelsesforslag er af betydning. Det er af afgørende betydning for energimærkningsordningens troværdighed, at de anbefalinger, energikonsulenten fremkommer med, er rentable og korrekte.

Registreringsudvalget finder på baggrund af ovenstående, at energikonsulenten har handlet forsømmeligt ved at anbefale efterisolering af gulve fra krybekælder, idet der ingen krybekælder er, og en sådan efterisolering ikke er mulig som anbefalet.

Registreringsudvalget henviser endvidere til praksis for afgørelser i klagesager, hvor energikonsulenten har registreret en kry-

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 8 af 49

bekælder, hvor denne ikke findes, og anbefalet isolering af samme ved adgang til undersiden af gulvet via krybekælder. Konkret kan henvises til udvalgets afgørelse af 14. april 2005 i sagen med udvalgets j.nr. xxx-368. I denne sag havde energikonsulenten ligeledes registreret gulv mod krybekælder uden konkret at vide om der var adgang til krybekælder og om der kunne isoleres nedefra, hvilket viste sig ikke at være muligt. Fra udvalgets afgørelse citeres:

”Det er derfor en faktuel fejl i Energimærkerapporten, at:

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

? gulvet er registreret som et gulv mod krybekælder og der samtidig er givet anbefaling om isolering af gulvet, som om der var tale om en høj krybekælder der som konsekvens af, at gulvet rettelig er gulv mod jord er der anbefalet energibesparende foranstaltninger, som ikke er rentable. Isolering af gulv fra undersiden forudsætter, at der er en krybekælder af en højde på 60-70 cm.

Side 9 af 49

[...]

Energikonsulenten har på side 2 i energiplanen anbefalet, at gulvet isoleres med 100 mm isolering mellem bjælker til en anslået pris på 11.966 kr. inkl. moms og med en årlig besparelse på 8.880 kr.

Energikonsulentens overslag på udgiften til isolering af gulvet indikerer, at isoleringen skal udføres ved adgang til undersiden af gulvet i krybekælder via en lem eller lignende og på en sådan måde, at en mand kan arbejde fra undersiden af gulvet og montere isoleringen mellem bjælkerne.

Ifølge en almen brugt prisbog i byggesektoren, V&S-priser, koster det 202,50 kr./m² at efterisolere med 100 mm mineraluld mellem bjælker, hvis der er adgang til undersiden af gulvkonstruktionen. Energikonsulentens pris på 11.996 kr. inkl. moms svarer til en pris på ca. 194 kr./m², idet der er 62 m² gulv, som anbefales isoleret.

Hvis gulvkonstruktionen er høj nok, men der ikke er adgang til krybekælder må man i stedet brække en del af gulvbrædderne op for at kunne komme ned i krybekælder og isolere gulvet

nedefra. Energikonsulenten burde have nævnt at dette som minimum var nødvendigt, og burde i sin pris have indregnet optagning af dele af gulvbrædderne samt nedlægning af disse igen. Forudsætningerne for efterisolering af gulvet er dels vigtigt for at vurdere omkostningerne ved efterisoleringen, og dels vigtigt, da optagning og nedlægning af dele af gulvet vil efterlade spor i brædegulvene, som kan ødelægge gulvene visuelt.

Hvis de eksisterende gulve, som rettelig er gulv mod jord, skal isoleres i samme grad som foreslået i Energimærkerapporten, ville den samlede udgift til dette arbejde anslås til omkring 100.000 kr. inkl. moms ud fra følgende råskitse til procedure:

1. Fjerne eksisterende gulvkonstruktion
2. Udgrave til terrændæk
3. Udlægge drænlag
4. Udlægge isoleringsmateriale
5. Støbe betongulv
6. Lægge strøer med isolering imellem
7. Lægge gulv på inkl. fodpaneler behandling af gulvene m.v.

Det er en fejl, når energikonsulenten anbefaler en form for isoleringsarbejde, der ser yderst rentabelt ud, men i virkeligheden ikke kan gennemføres som beskrevet i Energimærkerapporten. Registreringsudvalget finder at den misvisende anbefaling er en følge af energikonsulentens forsømmelighed, med hensyn til registrering af gulv mod krybekælder.”

Det er Registreringsudvalgets opfattelse, at der ikke er væsentlig forskel på forholdet i den citerede sag og nærværende sag, for så vidt angår spørgsmålet om registrering af gulv mod krybekælder og anbefaling af efterisolering af samme.

Det er som følge heraf Registreringsudvalgets opfattelse, at energikonsulent ...[klager] har handlet forsømmeligt ved at anbefale efterisolering af gulv mod krybekælder til en pris, der er ca. en tiendedel af den reelle pris.

Det er udvalgets opfattelse, er fejlen ved besparelsesforslaget ikke i sig selv gør energimærket væsentligt fejlbehæftet, men at energikonsulentens forsømmelighed i sagen har været grov. Udvalget lægger i den forbindelse vægt på, at konsulentens tilsyneladende ikke har været vidende om, at udgiften til efterisolering af krybekælderen ligger i et helt andet prisleje end anbefalet i

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 10 af 49

rapporten, hvilket efter udvalgets opfattelse ligger inden for den faglige viden energikonsulenten burde være i besiddelse af.

Ligeledes vil Registreringsudvalget påpege, at det er energikonsulentens ansvar at fremsende den dokumentation, der bedes om fra Sekretariatet til behandling af sagen. Der er 5 måneder siden, Sekretariatet bad energikonsulenten fremsende dokumentation første gang, og efter gentagne anmodninger er denne stadig ikke fremsendt, hvorved sagen forsinkes unødigt. Det bemærkes således at energikonsulenten stadig ikke har fremsendt en elektronisk kopi af energimærket, hvilket er et sædvanligt krav i alle kontrol og klagesager. Udvalget har således været nødsaget til at henholde sig til det materiale som Sekretariatet for Energimærkning har udtrukket fra Registreringsudvalgets database over energimærker.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 11 af 49

Hvorvidt den manglende fremsendelse af materiale fra energikonsulenten skyldes en fejl fra konsulenten selv eller dennes advokat, er efter udvalgets opfattelse udvalget uvedkommende. Det fremgår af forvaltningslovens § 8, stk. 1, at en part i en sag kan lade repræsentere eller bistå af andre. Når energikonsulenten således har tilkendegivet at hans advokat giver svar på sine vegne, er konsulenten tillige ansvarlig for at dennes advokat ikke afgiver svar på konsulentens vegne. Det er som følge heraf udvalgets opfattelse, at det kan tilskrives energikonsulentens forsømmelighed, at udvalget ikke har modtaget det materiale i sagen som udvalget

har anmodet om, jf. energimærkebekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 9.

[...]"

Klagerens synspunkter til støtte for klagen

Advokat Hans Henrik Tausen indbragte ved brev af 8. december 2005 på vegne af klager Registreringsudvalgets afgørelse for Energiklagenævnet. Fra brevet citeres:

"[...]

Jeg har modtaget meddelelse om, at Registreringsudvalget eller Energiklagenævnet i dag på et møde skulle behandle ovennævnte klagesag, med henblik på at indstille eller beslutte, at min klient fratages sin beskikkelse som energikonsulent.

I den forbindelse henviser jeg til afgørelse af 17. november 2005 fra Registreringsudvalget..

Jeg stiller mig uforstående overfor, at der skulle blive truffet afgørelse vedrørende noget forhold overhovedet i relation til den pågældende sag, da min klient fortsat ikke er fremkommet med sine endelige bemærkninger til afgørelsen.. I højere grad stiller jeg mig uforstående overfor - hvis dette er tilfældet - at energiklagenævnet skulle behandle spørgsmålet, når fristen for rekurs først udløber den 15. ds.

Nærværende skrivelse bedes betragtet som en påklage af Registreringsudvalgets afgørelse af 17. november 2005. Klagen er rettidig.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 12 af 49

Til støtte for klagen skal anføres, at afgørelsen er afsagt på et ulovligt grundlag, idet den bekendtgørelse, der henvises til i afgørelsen ikke var trådt i kraft på tidspunktet, da det pågældende energimærke blev udarbejdet, at der ved afgørelsen er inddraget uvedkommende kriterier, at afgørelsen hviler på et forkert grundlag, at udvalgets afvejning af hensyn er unødigt streng og i strid med ordningens sigte og at udvalget har undladt at inddrage væsentlige oplysninger til brug for sagens afgørelse.

Blandt andet er det min klients opfattelse, at frakendelse af beskikkelse som energikonsulent bør ske ud fra vedkommende kriterier, og ikke ud fra banale betragtninger med ønske om, at statuere et eksempel.

Undertegnede har anmodet om og fået meddelt aktindsigt i sagen, ligesom min klient har fremfundet et betydeligt materiale til brug for klagens endelige formulering. Min klient er endvidere i færd med at fremfinde yderligere materiale.

På den baggrund skal jeg anmode om en rimelig frist til formulering af min klients endelige bemærkninger til Registreringsudvalgets afgørelse.

[...]"

Supplerende indlæg fra klager

Advokat Hans Henrik Tausen fremsendte ved brev af 15. december 2005 uddybende bemærkninger til klagen. Fra brevet citeres:

"[...]

I forlængelse af tidligere fremsendt påklageskrivelse fremsendes vedlagt min klients - energikonsulent ...[klager]'s - specificerede bemærkninger til Registreringsudvalgets afgørelse.

Ad formelle forhold:

Det fremgår af punktet "**2.0 Afgørelse**" at min klient pålægges at berigtige Energimærkerapporten for ejendommen beliggende [...]. Det kan oplyses, at min klient aldrig har udarbejdet energimærke på den anførte ejendom, hvorfor min klient stiller sig uforstående overfor, at han skal berigtige energimærker for den pågældende ejendom.

Allerede af den grund, kan den anførte del af afgørelsen ikke hævdes over for min klient.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Det fremgår ligeledes af afgørelsen, at min klient registreres for en "væsentlig fejl", jf. bek. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger. Min klient forstår ikke denne henvisning, idet den pågældende bestemmelse ikke vedrører kriterier for "væsentlige fejl".

Side 13 af 49

Endvidere har Registreringsudvalget besluttet at påtale over for min klient, at denne ikke har fremsendt det materiale til udvalget, som udvalget har anmodet om i henhold til samme bekendtgørelses § 26, stk. 1, nr. 9. Denne afgørelse er truffet i medfør af bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 3.

Sidstnævnte bestemmelse vedrører inddragelse af godkendelse som konsulent, og altså ikke "påtale". Beslutning om inddragelse af godkendelse træffes i øvrigt ikke i klagesager, og det er i øvrigt ikke det, afgørelsen går ud på. § 26, stk. 1, nr. 9 vedrører anvisninger om kvalitetskontrol og efterkommelse af afgørelser i klagesager, og ikke fremsendelse af materiale. Min klient forstår heller ikke Registreringsudvalgets henvisning i den relation, idet bemærkes, at min klient ikke på noget tidspunkt har nægtet at fremsende materiale til Registreringsudvalget.

Det bemærkes i øvrigt, at det min klient har synet og registreret ejendommen i juni, og således før ikrafttrædelse af bek. 789 af 19. september 2002. Nærværende klage er fremsendt i medfør af bekendtgørelse nr. 324 af 10. maj 2001, idet den bekendtgørelse, der var gældende på tidspunktet for energimærkets udarbejdelse er bekendtgørelse nr. 717 af 14. september 1999.

Ikke bare er Registreringsudvalgets henvisning i afgørelsen til hvilken ejendom det drejer sig forkert. Udvalget henviser tillige til nogle irrelevante og forkerte bestemmelser i bekendtgørelse

nr. 789 af 19. september 2002. Hertil kommer, at den pågældende bekendtgørelse ikke var trådt i kraft, da energimærket blev udarbejdet. I øvrigt ophæves den pågældende bekendtgørelse tilsyneladende den 1. januar 2006.

Afgørelsen af 17. november 2005 henviser til de relevante retningslinier i "Håndbog for Energikonsulenter", som skulle og burde have været fulgt af min klient, i forbindelse med denne besigtigelse af ejendomme i juni 2002. Der refereres således til "Danskernes huse i 1920'erne", kapitel 12, tabel 12-15. Denne tabel var gyldig fra og med den 1. juli 2002, selvom den tilsyneladende først er godkendt den 22. januar 2003 ("Godkendt af: UFG den 22.01.2003"). Min klient besigtigede imidlertid den pågældende ejendom, som der er klaget over (men altså ikke truffet afgørelse over, jf. ovf.), den 25. juni 2002. Jeg vedlægger kopi af min klients kalender fra den pågældende dag, hvor der kl. 13.45 er anført: [...]. De retningslinier, der burde have været fulgt af min klient var således de, der er anført i skemaversion 12-10, og ikke 12-15.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 14 af 49

Det kan i tilknytning hertil oplyses, at sagen blev indbragt af klageren i foråret 2004 hvorfor det er min klients opfattelse, at de pågældende formelle fejl næppe kan være opstået som følge af undskyldeligt tidspres (hvis et sådan begreb i øvrigt overhovedet findes).

Afgørelsen fra Registreringsudvalget er således baseret på et overvældende antal fejlhenvisninger og fejl i det hele taget, at den ikke bør have retskraft over for min klient. Jeg skal i den forbindelse henvise til de almindelige offentligtretlige grundsætninger om rets- anvendelse.

Ad den materielle del af afgørelsen

Registreringsudvalget anfører i pkt. 4.2, side 6, at Registreringsudvalgets vurdering hviler på et spørgsmål om

"...ydermurens korrekte registrering i forhold til energikonsulentens faglige ansvar for registreringen af ejendommen."

Hertil kan tilføjes, at min klient har foretaget en korrekt registrering og faglig vurdering af ydermurens energimæssige stand. Det synes ikke helt forståeligt, hvad Registreringsudvalget mener med den pågældende henvisning.

Der er enighed mellem min klient og Registreringsudvalget om følgende forhold:

- energikonsulentens vurdering af gulvkonstruktioner kan baseres på et skøn,
- destruktive indgreb skal aftales med ejendommens ejer,
- konsulentens egne observationer på stedet sammenholdt med tegninger er tilstrækkeligt grundlag til at foretage en forsvarlig registrering af bygningsdele.

Videre anføres det i Registreringsudvalgets afgørelse på side 7, at det til enhver tid er energikonsulentens ansvar, at registrere bygningsdele korrekt, og i tvivlstilfælde bede om tilladelse til at foretage en boreprøve. Det anføres videre:

"Hvis sådan tilladelse i tvivlstilfælde ikke gives, skal dette fremgå af energimærkerapporten."

Det er således Udvalgets - noget selvmodsigende - opfattelse, at det "til enhver tid er konsulentens ansvar" (d.v.s. objektivt ansvar eller garantiansvar i modsætning til ABR89), hvorefter følger en anvisning på, hvorledes man skal agere i "tvivlstilfælde". Hvis konsulenten således ikke er i tvivl, skal den påpegede fremgangsmåde ikke følges. Hvorvidt der er "tvivl" er en subjektiv vurdering (d.v.s. et culpalignende ansvar).

Min klient var ikke tvivl, og havde ikke grund til at være i tvivl.

I nærværende sag er det vanskeligt at se andet, end at Registreringsudvalgets antagelser om de fysiske forhold på ejendomme alene hviler på oplysninger fra klageren i sagen. Det er min klients opfattelse, at disse oplysninger er ufuldstændige, idet bemærkes, at der ikke er foretaget en besigtigelse af ejendommen eller for den sags skyld gennemført syn og skøn, med henblik på at få afdækket nogle nærmere fysiske forhold.

Det skal hertil bemærkes, at ejendommen er udført med delvis kælder, hvor min klient ud fra den snittegning, der blev udleveret konkluderede, at den del af ejendommen hvor der ikke var kælder, var udført med en lav, utilgængelig krybekælder. I bilag B til energimærket anføres blandt andet:

"Der er ikke taget endelig stilling til en efterisolering da der ikke er adgang til krybekælderen."

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 15 af 49

Denne anførsel indeholder efter min klients opfattelse et forbehold, som en læser af energimærket bør bemærke. Anførslen er egnet til, at henlede en mulig køber af ejendommen på et forhold, hvorom der kan hersker usikkerhed.

På side 7 henviser Registreringsudvalget til, at huse fra 20erne "jf. Håndbogens kapitel 12, bilag 12-15" (der ikke er den korrekte kilde) typisk har terrændæk eller gulv mod lav krybekælder, og såfremt der er lav krybekælder da udluftningsriste.

Denne opfattelse deler min klient ikke. Det er ikke sædvanligt, at huse fra 20erne har terrændæk. Rent faktisk begyndte man først på denne byggeskik kort efter 2. verdenskrig, hvorfor min klients skøn over hvilken konstruktion der var tale om, fagligt set var et korrekt skøn.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 16 af 49

Imidlertid var der et særligt forhold ved den i sagen omhandlede ejendom. Mod sædvane for huse af den pågældende art og alder var den oprindelige krybekælder blevet opfyldt og udført som et betonstøbt og isoleret terrændæk med et trægulv lagt direkte på betonpudsningen, formentlig udført i perioden fra slutningen af tresserne til starten af halvfjerdserne (oplyst af husets ejer da Ankenævnet for Huseftersyn foretog besigtigelse af ejendommen).

Det synes ikke tydeligt, om Registreringsudvalget er fuldt klar over, hvad der nærmere ligger i begrebet "krybekælder". Det kan oplyses, at det er sædvanligt for huse fra 20erne, at der skelnes mellem såkaldte "varme krybekældre" og "almindelige krybekældre". Ved en "varm" forstås en krybekælder, hvor gulvbrædder/bjælker ligger mod jord eller med et lille mellemrum mellem bjælker og jord. En sådan konstruktion ventileres ikke ved ventiler ud mod det fri. En almindelig krybekælder etableres sædvanligvis med et vist antal riste - afhængig af opførelsestidspunkt - hvor der er en større frihøjde end ved den "varme" udgave.

Ud fra de givne oplysninger er det min opfattelse, at min klient med føje kunne gå ud fra, at ejendommen var opført med krybekælder - hvilket den i øvrigt var - idet der ikke var holdepunkter for at antage, at der efterfølgende skulle have været sket konstruktionsmæssige ændringer.

Hvad angår prisen for isolering af en lav krybekælder, som var udgangspunktet for min klients vurdering, skal henvises til, at prisen er fastsat med det forbehold, der fremgår af energimærkets bilag B. Registreringsudvalget anfører endvidere, at den pris, der er anført af min klient er for lav, også hvis forudsætningen er som anført af min klient.

Denne antagelse er efter min klients opfattelse ikke korrekt. En lav krybekælder kan efter omstændighederne godt isoleres nedefra. Dette kan gøres ved at skaffe sig adgang ved udhugning i den indvendige ½-stensvæg, hvilket kan gøres uden større omkostninger. Det skal hertil bemærkes, at ejendommen er beliggende på en skråning, hvilket indikerer, at krybekælderen vel er "lav" (set i forhold til, hvad der sædvanligvis opfattes som en "høj krybekælder"), men dog af en højde, der muliggør isolering nedefra som anført.

Dette hviler dog på et kvalificeret skøn, hvorfor min klient har taget det nævnte forbehold. I øvrigt har jeg noteret mig, at Registreringsudvalget ikke selv har anført et kvalificeret bud på, hvad det under den ene eller anden forudsætning skulle koste at isolere det pågældende gulv.

Hvad angår energiforbruget på ejendommen i øvrigt med den nuværende konstruktion, synes det ikke at fremgå af Registreringsudvalgets beslutningsgrundlag, at det pågældende terrændæk ikke er massivt. Der er rent faktisk tale om et isoleret terrændæk.

Registreringsudvalget anfører videre på side 8 blandt andet:

"Det er af afgørende betydning for energimærkeordningens troværdighed, at de anbefalinger energikonsulenten fremkommer med, er rentable og korrekte".

Dette kan tiltrædes. Ordningen har imidlertid selv opstillet som kriterier for tilblivelsen af energimærker, at de energimæssige vurderinger foretages efter bedste kvalificerede skøn som udgangspunkt på baggrund af en ikke destruktiv undersøgelse af ejendommen. Samtidig hermed pålægger man energikonsulenterne et objektivi ansvar for sådanne fejl, idet Registreringsudvalget efterfølgende ikke skelner mellem objektive fejl og subjektive forsømmelser. Dette er et gennemgående træk i de afgørelser, der fremkommer fra Registreringsudvalget.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 17 af 49

Endvidere skal anføres, at Registreringsudvalgets henvisning til egne afgørelser ikke bør have afsmittende effekt på afgørelsen af nærværende sag. Forholdene i den citerede afgørelse er ikke nærmere klarlagt på en sådan måde, at man kan drage en direkte sammenligning mellem hvad der måtte have været visuelt og teknisk konstaterbart i nærværende sag, og hvad der var forholdene i den citerede afgørelse. Registreringsudvalget anfører selv, at det er udvalgets opfattelse, at der ikke skulle være væsentlig forskel på forholdene i den citerede afgørelse, og forholdene i nærværende sag. Dette har min klient i sagens natur ikke mulighed for at udtale sig om, da de dokumenter m.v. der måtte have været lagt til grund for afgørelsen ikke er min klient bekendt.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 18 af 49

Nærværende sag skal afgøres konkret.

Videre på side 9 anføres det af Registreringsudvalget, at min klient har begået en grov forsømmelse, idet min klient ikke skulle være vidende om, at udgiften til isolering af en krybekælder ligger i et helt andet prisleje, end anbefalet i rapporten.

Her forlader Registreringsudvalget den sammenhæng, der hidtil har været fulgt i afgørelsen. For det første foreligger der ikke anvendelige oplysninger om, hvad det koster at isolere ejendommens gulv. For det andet, skal "grovheden" af forsømmelse ses i lyset af, at min klient er gået ud fra, at der ikke skulle opbrydes et betondæk. Udvalget anfører netop selv:

"Det er udvalgets opfattelse, at fejlen ved besparelsesforslaget ikke i sig selv gør energimærket væsentligt fejlbehæftet..."

Det, der herefter skulle gøre "forsømmelsen" grov er, at der anbefales og prisfastsættes ud fra et hændeligt fejlskøn. Det burde sige sig selv, at dersom min klient med en vis føje gik ud fra, at der var lav krybekælder med mulighed for isolering nedefra - eventuelt ved partielt at udtage et par ½-sten - skal min klient netop ikke anføre, at betondækket skal brækkes op, idet forudsætningen for skønnet er, at der ikke er et betondæk.

Det, der gør, at tilliden til ordningen kan opretholdes i en sådan situation er, at man som modtager af et forkert energimærke har ret til, at få udarbejdet et nyt og korrekt energimærke. Der ligger heri ikke en garanti fra energikonsulenter om, at de i enhver si-

tuation skønner rigtigt - dette kan ganske enkelt ikke lade sig gøre.

Hvad angår det af Registreringsudvalget sidst anførte i relation til, at undertegnede eller min klient skulle have nægtet at indsende yderligere materiale i form af en elektronisk kopi af det pågældende energimærke, skal følgende fremhæves:

- min klient har ikke nægtet at fremsende en kopi af noget materiale,
- både undertegnede og min klient var i længere tid af den opfattelse, at Udvalget havde kopi af energimærket - der var trods alt rejst en klagesag over samme,
- der er ikke i nogen bekendtgørelse anført nogen tidsfrist for indsendelse af supplerende materiale,
- energimærket er genstand for en parallel retssag, hvorfor det først skulle vurderes, om det pågældende energimærke tillige burde fremlægges i retssagen,
- det skulle afklares hos min klients forsikringsselskab, om klagen over energimærket var omfattet om min klients ansvarsforsikring,
- at det i øvrigt fra Udvalgets side blev oplyst, at man havde indhentet det pågældende energimærke fra det materiale, som Sekretariatet for Energimærkning havde udtrukket fra Registreringsudvalgets database.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 19 af 49

I øvrigt skal jeg ikke undlade at gøre opmærksom på, at Udvalgets henvisning til "unødig forsinkelse" skal ses i lyset af, at sagen har verseret i 1½ år for Registreringsudvalget, hvilket ikke kan lastes min klient.

Endelig skal det anføres, at nærværende klage over Registreringsudvalgets afgørelse indgår i en afgørelse truffet af registreringsudvalget i relation til frakendelse af min klients beskikkelse som energikonsulent.

Sammenfatning

Jeg skal anmode om omgørelse af Registreringsudvalgets afgørelse ud fra følgende:

1. Udarbejdelse af nyt energimærke

Min klient kan ikke tilpligtes at udarbejde et supplerende eller nyt energimærke på ejendommen [...], da

min klient ikke tidligere har udarbejdet energimærke på den pågældende ejendom.

2. Væsentlig fejl

Min klient kan ikke på det foreliggende grundlag registreres for en væsentlig fejl .

3. Påtale

Henset til forløbet i sagen kan det ikke bebrejdes min klient, at denne ikke fremsendte det nævnte energimærke inden der afsagdes afgørelse af udvalget.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 20 af 49

Der henvises i det hele til det ovenfor anførte.

[...]"

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen afgav ved brev af 26. juli 2006 følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

Energiklagenævnet har i brev af 5. juli 2006 anmodet Energistyrelsen om en udtalelse til ovennævnte klage.

Registreringsudvalget for Små Ejendomme, som har truffet den afgørelse, der klages over, blev nedlagt med udgangen af 2005. Samtidig blev de myndighedsopgaver, som blev varetaget af de to Registreringsudvalg for hhv. små og store ejendomme overført til Energistyrelsen.

Energistyrelsen har fået oversendt sagens akter af det daværende sekretariat for Registreringsudvalget for Små Ejendomme, der også ses at være fremsendt til Energiklagenævnet. Energistyrelsen er ikke i besiddelse af yderligere sagsakter i denne sag.

Nedenstående udtalelse er baseret på en gennemgang af sagens akter samt Energistyrelsen kendskab til udvalgets sagsbehandlingspraksis.

Energistyrelsen forstår konsulentens klagepunkter i brev af 8. december 2005 således:

1. Afgørelsen er truffet på ulovligt grundlag, idet den bekendtgørelse, der henvises til i afgørelsen, ikke var trådt i kraft på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.
2. Der er ved afgørelsen inddraget uvedkommende kriterier.
3. Afgørelsen hviler på et forkert grundlag.
4. Udvalgets afvejning af hensyn er unødigt streng og i strid med ordnings sigte.
5. Udvalget har undladt at inddrage væsentlige oplysninger til brug for sagens afgørelse.
6. Inddragelsen af godkendelsen som energikonsulent er sket ud fra et ønske om at statuere et eksempel.

Hertil kommer konsulentens klagepunkter i brev af 15. december 2005:

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

7. Konsulenten er i afgørelsen blevet pålagt at berigtige Energimærkerapporten for ejendommen beliggende [...], og at dette ikke er den korrekte ejendom.
8. Konsulenten registreres for en væsentlig fejl jf. Bekendtgørelse 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. af bygninger, og denne bestemmelse vedrører ikke kriterier for væsentlige fejl.
9. Konsulenten har ikke fremsendt materiale til udvalget i henhold til bekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 9, og afgørelsen er truffet i medfør af bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 3, som vedrører inddragelse og ikke "påtale". Det anføres desuden, at konsulenten ikke har nægtet at fremsende materiale til Registreringsudvalget.
10. Kapitel 12, tabel 12-15 ikke var gyldig på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.
11. Konsulenten var ikke i tvivl om gulvkonstruktionens tilstand, og skulle således ikke bede om tilladelse til boprøve.
12. Konsulenten har anført i bilag B, at der ikke er taget endelig stilling til en efterisolering, da der ikke er adgang til krybekælderen, og at dette må opfattes som et forbehold.
13. Konsulenten deler ikke opfattelsen af, at huse fra 1920'erne typisk har terrændæk eller gulv mod lav krybekælder som beskrevet i Håndbogens kapitel 12, bilag 12-15.
14. Konsulenten kunne med rette gå ud fra, at ejendommen var opført med krybekælder.
15. Prisen for isolering er fastsat med det forbehold, der fremgår af bilag B. 16. En lav krybekælder kan godt isoleres nedfra, ved at skaffe sig adgang til udhugning i den indvendi-

Side 21 af 49

ge 1/2-stensvæg, og dette kan gøres uden større omkostninger.

17. De energimæssige vurderinger foretages efter bedste kvalificerede skøn, og som udgangspunkt på baggrund af en ikke destruktiv undersøgelse af ejendommen.

18. Registreringsudvalgets henvisning til egne afgørelser bør ikke have afsmittende effekt på afgørelsen af nærværende sag.

19. Grovheden af forsømmelsen må ses i lyset af, at konsulenten ikke er gået ud fra, at der skulle opbrydes et betondæk.

20. Konsulenten har ikke nægtet at indsende yderligere materiale i form af elektronisk kopi af det pågældende energimærke.

21. Det ikke skal lastes konsulenten, at sagen har verseret 1 ½ år for Registreringsudvalget.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 22 af 49

Ad klagepunkt 1: Afgørelsen er truffet på ulovligt grundlag, idet den bekendtgørelse, der henvises til i afgørelsen, ikke var trådt i kraft på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

Det er korrekt, at Registreringsudvalgets afgørelse rettelig burde være sket med henvisning til bekendtgørelse nr. 717 af 14. september 1999 og ikke bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002. Det materielle indhold i den bestemmelse, der lå til grund for afgørelsen er imidlertid ens i de to bekendtgørelser, således at den fejlagtige hjemmelshenvisning ikke har haft nogen betydning for sagens afgørelse.

Ad klagepunkt 2: Der er ved afgørelsen inddraget uvedkommende kriterier.

Sekretariatet har som sekretariat for Registreringsudvalget foretaget den indledende sagsbehandling. Proceduren for behandlingen af en klagesag i Udvalget var følgende:

Den juridiske sagsbehandler i Sekretariatet gennemgik klagens indhold. De tekniske aspekter blev vurderet sammen med en teknisk medarbejder med indsigt i de byggetekniske og energimæssige forhold, som danner grundlag for en korrekt energimærkning, der levede op til energimærkningsordningens formål og retningslinier.

Den tekniske medarbejder var typisk enten Sekretariatslederen, som er uddannet arkitekt og godkendt energikonsulent, eller markkontrollanten, som er uddannet bygningskonstruktør og har udført adskillige hundrede kontroller af energimærkninger over de sidste år.

Som led i vurderingen af en klagesag og udarbejdelse af indstilling til Registreringsudvalgets Formandskab sørgede Sekretariatets sagsbehandlere for, at den konkrete sag blev behandlet i overensstemmelse med gældende lovgrundlag, retningslinier (Håndbogen), Udvalgets praksis og Energiklagenævnets afgørelser. Såfremt en afgørelse vedrørte principielle forhold, som udvalget ikke tidligere havde taget stilling til, blev denne behandlet som sådan, dvs. man var særligt opmærksom på at denne afgørelse kunne være retningsgivende for følgende afgørelser. Sekretariatets indstilling blev sendt til Formandskabet for Registreringsudvalget sammen med Sekretariatets konkrete kommentarer til sagen

Når Formandskabets kommentarer til indstillingen var indarbejdet i denne, blev Formandskabets indstilling sendt til alle medlemmerne af Registreringsudvalget til skriftlig votering. For at sikre, at udvalgsmedlemmerne var i besiddelse af alt nødvendigt materiale vedrørende sagens indhold, kopieredes relevante passager fra korrespondancen i sagen direkte ind i afgørelsen.

Denne fremgangsmåde var bl.a. resultatet af Energiklagenævnets afgørelse af 6. december 2004, EKN j.nr. 521-14. Herefter inddeles alle vurderinger af klager i to dele: (1) Om der er konkrete fejl i rapporten, og (2) om fejlen skyldes energikonsulentens forsømmelighed.

Medlemmernes skriftlige votering foregik via et særligt forum, så alle medlemmer kunne se og kommentere hinandens kommentarer. Når der var afgivet stemmer fra et flertal af udvalgets medlemmer kunne sagen afgøres. Såfremt et flertal af de medlemmer, der afgav stemmer, havde enslydende kritik af indstillingen, blev disse optaget i den endelige afgørelse.

Det er Energistyrelsens opfattelse, at med de stramninger i sagsbehandlingen, der blev foretaget som følge af Energiklagenævnets "kritik" af Udvalget tidligere beslutningsprocedure, er Udvalgets afgørelser truffet på et fuldt forsvarligt grundlag uden inddragelse af uvedkommende kriterier. Fremgangsmåden var

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 23 af 49

både praktisk og retssikkerhedsmæssigt korrekt, idet den sikrede, at udvalgets medlemmer kommenterede afgørelsen i sin endelige udformning.

Ad klagepunkt 3: Afgørelsen hviler på et forkert grundlag.

Der henvises til punkt 1.

Ad klagepunkt 4: Udvalgets afvejning af hensyn er unødigt streng og i strid med ordnings sigte.

Formålet med energimærkningsordningen er ifølge den daværende lovs § 4, stk. 2, at sikre brugerne af en given ejendom et kendskab til ejendommens energimæssige forhold og modtage rådgivning om energibesparelsesmuligheder. Formålet er ikke ændret i den nye lov (nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger). Det er af afgørende betydning for energimærkeordningens troværdighed, at de forslag, energikonsulenten kommer med, er rentable og korrekte.

Energistyrelsen er derfor enig med Registreringsudvalget i, at energikonsulenten i den foreliggende sag har udvist en grad af forsømmelighed der bør registreres i kategorien "væsentlig fejl". Der henvises til sagens gennemgang i punkt 11-17.

Ad klagepunkt 5: Udvalget har undladt at inddrage væsentlige oplysninger til brug for sagens afgørelse.

Det er Energistyrelsens vurdering af sagsakterne, at alle væsentlige oplysninger er inddraget i sagsbehandlingen.

Ad klagepunkt 6: Inddragelsen af godkendelsen som energikonsulent er sket ud fra et ønske om at statuere et eksempel.

Klageren er en blandt flere energikonsulenter, hvis godkendelse blev inddraget af Registreringsudvalget på grund af "væsentlig fejl" i energimærkningen.

Ad klagepunkt 7: Konsulenten pålægges i udvalgets afgørelse at berigtige energimærkerapporten for ejendommen beliggende [...], og at dette ikke er den korrekte ejendom.

Det er korrekt, at der i afgørelsen burde have stået, at energikonsulenten skal berigtige energimærkerapporten for ejendom-

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 24 af 49

men på [...]. Der er tydeligvis tale om en skrivefejl, hvilket synes at være åbenbart, også for konsulenten. Det bemærkes, at energikonsulenten endnu ikke har berigtiget energimærkerapporten for denne ejendom, uanset at denne klage ikke er tillagt opsættende virkning.

Ad klagepunkt 8: Konsulenten registreres for en væsentlig fejl jf. bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. af bygninger, der ikke vedrører kriterier for væsentlige fejl.

Ifølge bekendtgørelsens § 30, stk. 3 kan Udvalget inddrage godkendelsen af en konsulent "i tilfælde af gentagne fejl i energimærkning eller energiplan eller andre ydelser som nævnt i nr. 1...".

Der henvises således til, at energikonsulenten registreres for en væsentlig fejl, således at det er muligt at fastslå, hvorvidt der gennem tiden kan være tale om "gentagne fejl" fra den samme energikonsulent.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 25 af 49

Ad klagepunkt 9: Konsulenten har ikke fremsendt materiale til udvalget i henhold til bekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 9, og afgørelsen er truffet i medfør af bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 3. Denne bestemmelse vedrører inddragelse og ikke "påtale". Det anføres desuden, at konsulenten ikke har nægtet at fremsende materiale til Registreringsudvalget.

Bekendtgørelsens § 26, stk. 1, nr. 9 lyder således: "...følge anvisninger fra pågældende udvalg om kvalitetskontrol af energimærkning m.v. og efterkomme afgørelser i klagesager efter § 30".

Energikonsulenten blev gentagne gange bedt om at fremsende dokumentation, herunder elektronisk kopi af Energimærkerapporten, hvilket var standard i alle klagesager for at kontrollere, at udregninger er sket korrekt. Anvisningen om fremsendelse af dokumentation er således led i en kvalitetskontrol af energimærkningen i forbindelse med en klagesag.

Af bekendtgørelsens § 30, stk. 3, nr. 3 fremgår det, at "Udvalgene kan inddrage godkendelsen af en konsulent ... ved overtrædelse af bestemmelserne i § 26". Uanset at registreringsudvalget vurderede, at Energikonsulenten havde overtrådt § 26, stk. 1, nr. 9, førte dette alene til en påtale, idet denne overtrædelse efter Udvalgets vurdering ikke i sig selv kunne føre til en inddragelse.

Energikonsulenten blev bedt om at fremsende såvel kontrolrapport som en elektronisk kopi af Energimærkerapporten for at sikre, at sekretariatet var i besiddelse af de originale udregninger. I mangel heraf måtte sekretariatet udskrive en kontrolrapport og efterfølgende sende denne til høring hos sagens parter. Den manglende elektroniske kopi besværliggør og til tider umuliggør en efterregning af en given Energimærkerapports fejlprocent.

Til advokatens enkelte udsagn bemærkes:

"Min klient har ikke nægtet at fremsende en kopi af noget materiale".
Sekretariatet kontaktede energikonsulenten første gang 16. juni 2005. Efter flere henvendelser modtog Sekretariatet energikonsulentens kommentarer den 30. september 2005. Der var ikke vedlagt den udbedte dokumentation. Den 5. oktober 2005 bad Sekretariatet igen forgæves om fremsendelse af dokumentation. Den 28. oktober 2005 sendte Sekretariatet en udskrift af kontrolrapport til høring. Også ved denne lejlighed blev konsulenten gjort opmærksom på, at Sekretariatet endnu ikke havde modtaget den fornødne dokumentation i sagen, herunder elektronisk kopi, som stadig ikke er modtaget.

"Både undertegnede og min klient var i længere tid af den opfattelse, at udvalget havde kopi af energimærket - der var trods alt rejst en klagesag over samme".

Sekretariatet har på intet tidspunkt tilkendegivet, at energikonsulenten eller dennes advokat ikke længere behøvede at indsende kopi af Energimærkerapporten. I henhold til Udvalgets praksis var det således, at såvel klager som den energikonsulent, der blev klaget over, skulle indsende hver deres kopi af Energimærkerapporten, således man sikrede sig, at der stod det samme i rapporterne.

"Der er ikke i bekendtgørelsen anført nogen tidsfrist for indsendelse af supplerende materiale".

Der er ikke tale om supplerende materiale, men dokumentation til umiddelbar brug for sagens behandling, herunder kvalitetskontrol af Energimærkerapporten i forbindelse med klagen.

"Energimærket er genstand for en parallel retssag, hvorfor det først skulle vurderes, om det pågældende energimærke tillige burde fremlægges i retssagen".

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 26 af 49

Dette forhindrede ikke energikonsulenten i at indsende den fornødne dokumentation til Sekretariatet.

"Det skulle afklares hos min klients forsikringsselskab, om klagen over energimærket var omfattet af min klients ansvarsforsikring".

Dette forhindrede ikke energikonsulenten i at indsende den fornødne dokumentation til Sekretariatet.

"Det var i øvrigt fra udvalgets side blev oplyst, at man havde indhentet det pågældende energimærke fra det materiale, som Sekretariatet for Energimærkning havde udtrukket fra Registreringsudvalgets database.

Kontrolrapporten blev hentet fra Registreringsudvalgets database, og det er korrekt, at dette er et af de dokumenter, som energikonsulenter normalt indsender som dokumentation. Man har stadig ikke modtaget en elektronisk kopi af Energimærkerapporten, som kun energikonsulenten er i besiddelse af, og som ikke kan genereres centralt i Sekretariatet.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 27 af 49

Ad klagepunkt 10: Kapitel 12, tabel 12-15 var ikke gyldig på tidspunktet for udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

Energimærkerapporten er gyldig fra den 6. juli 2002, og det er denne dato, der er udtryk for, hvornår Energimærkerapporten er udarbejdet, og det er denne dato, der er udtryk for, hvilke regler, Energimærkerapporten er udarbejdet efter.

Uagtet, at energikonsulenten måske foretog sin besigtigelse den 25. juni 2002 eller tidligere, er energikonsulenten ansvarlig for Energimærkerapporten fra rapportens gyldighedsdato, og må overholde de regler, der er gældende på denne dato. Det er således energikonsulentens ansvar efter sin besigtigelse at udarbejde Energimærkerapporten, således at denne har den korrekte gyldighedsdato.

Energimærkerapporten er netop udtryk for ejendommens energimæssige status på gyldighedsdatoen, udregnet i henhold til de regler, der er gældende på denne dato. Det betyder, at alle udregninger, f.eks. også vand-, varme- og elpriser skal være korrekte i forhold til gyldighedsdatoen, og ikke i forhold til en anden tilfældig dato. Gyldighedsdatoen for Energimærkerapporten er, hvad brugere af Energimærkerapporten forholder sig til.

Kapitel 12, tabel 12-15 var gyldig fra 1. juli 2002, og er således gyldig i forhold til Energimærkerapporten, der er udarbejdet 6. juli 2002.

Hertil kan Energistyrelsen tilføje, at man er blevet opmærksom på, at energikonsulenten heller ikke har overholdt Håndbogens kapitel 2.2, hvoraf det fremgår, at energikonsulenten skal indbette sine mærkninger via elektroniske medier til Sekretariatet senest 30 dage efter udarbejdelsen af Energimærket. Energimærkerapporten er udarbejdet 6. juli 2002, og er indberettet 7. november 2002, altså mere end 4 måneder efter udarbejdelsen af Energimærkerapporten.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Ad klagepunkt 11: Konsulenten var ikke i tvivl om gulvkonstruktionens tilstand, og skulle således ikke bede om tilladelse til boreprøve.

Side 28 af 49

Det er korrekt, at energikonsulentens egne observationer sammenholdt med tegninger er tilstrækkeligt grundlag til at foretage en forsvarlig registrering af bygningsdele. I Håndbogens kapitel 2.2 fremgår følgende:

"Konsulenten må støtte sig til fremlagte tegninger under bygningsgennemgangen, men skal være opmærksom på eventuelle afvigelser mellem tegninger og de faktiske forhold, f.eks. i forbindelse med udvidelser/ombygninger og isoleringstilstand i utilgængelige hulrum. Dette er beskrevet nærmere i kapitel 3."

Energikonsulenten må således gerne støtte sig på fremlagte tegninger - men skal være opmærksom på evt. afvigelser. Dette fremgår også af Håndbogens kap. 3.1.5. Desuden fremgår det, at man under eventuelle oplysninger i dokumentationen bør oplyse de anvendte tegningsnumre og datoer. Energikonsulentens egne observationer forudsætter således, at energikonsulenten positivt kan konstatere et forhold. Hvis energikonsulenten ikke har observeret f.eks. en krybekælder, kan energikonsulenten ikke sammenholde egne observationer med tegninger, da der reelt ikke er observeret en krybekælder, eller tegn på en sådan.

Af Håndbogens tabel 12-15 fremgår:

Ingen BR-krav.

Gulve og dæk	Gode materialer	Gulv mod jord: 5/4"	Ingen	
	mv.	Gulvbrædder på bjælkelag.	isolering i gulv	
	Ingen krav om Isolering	Gulv mod lav krybekælder: 5/4" gulvbrædder på bjælkelag med lerindskud (Her bør findes udluftningsriste)	mod jord (terræn-dæk)	
			Som ovenfor men m. fx 7 mm tæppebelægning	12. juni 2007 J.nr.: 521-82 Eksp.nr.: 29413 ASC-EKN
			Ingen isolering i bjælkelag mod lav krybekælder	Side 29 af 49
		der	Som ovenfor men m. fx 7 mm tæppebelægning	

Heraf følger, at huse fra 1920erne typisk har enten gulv mod jord eller gulv mod lav krybekælder, og at der i sådanne tilfælde bør findes udluftningsriste. Energikonsulenten har ikke observeret sådanne udluftningsriste.

Af Håndbogens kap. 3.2.1 fremgår følgende:

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

Kan konsulenten positivt konstatere en tilstand, skal denne angives. I modsat fald skal konsulenten skøn-

ne, hvad der var normalt på opførelsestidspunktet for bygningen, f.eks. vedr. isolering.

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

Heri ligger, at udvidede undersøgelsesmetoder kan tages i brug, hvis det er nødvendigt for at rådgiveren kan afgive en forsvarlig oplysning. Her fremgår det tillige, at såfremt konsulenten ikke positivt kan konstatere en tilstand, da skal konsulenten skønne, hvad der var normalt på opførelsestidspunktet for bygningen, og der skal gøres bemærkning herom i Energiplan og dokumentation.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Energikonsulenten har således støttet sig til tegninger, men kan ikke positivt konstatere ved besigtigelsen, om der er en krybekælder. Man bør kunne finde udluftningsriste, hvis der er krybekælder, jf. tabel 12-15

Side 30 af 49

Idet energikonsulenten ikke positivt kan konstatere en tilstand, og ikke finder støtte for tegningsmaterialet ved besigtigelsen i form af f.eks. udluftningsriste, da bør enten den udvidede undersøgelsesmetode tages i brug for positivt at konstatere en tilstand, eller energikonsulenten skal give et forsigtigt skøn.

Såfremt der ikke må foretages boreprøve skal dette fremgå af aftalesedlen. Af Håndbogens kapitel 2.2 fremgår det:

"For at kunne opnå tilfredsstillende registrering til brug ved vurderinger for f.eks. skjulte konstruktioner, kan det være nødvendigt, at konsulenten - efter aftale med rekvirenten og mod ekstraregning - tager destruktive undersøgelsesmetoder i brug, f.eks. udtagelse af stikprøver, jf. beskrivelse i kapitel 3. Aftalesedlen skal således indeholde rekvirentens tilladelse eller afslag til, at konsulenten foretager eventuelle stikprøveundersøgelser. Stikprøveundersøgelser afregnes som en merydelse i flg. standardprisliste.

Gives denne tilladelse ikke skal konsulenten vurdere de aktuelle konstruktioners energimæssige tilstand "forsigtigt"

Aftalesedlen er et vigtigt grundlag for behandling af eventuelle senere klager. Sekretariatet har udarbejdet en aftaleseddel, der kan bruges direkte eller tilpasses efter individuelle forhold."

Hertil kommer Håndbogens kapitel 3.2.1:

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

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

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 31 af 49

Det betyder, at aftalesedlen skal indeholde afslaget på at foretage eventuelle boreprøver, ligesom aftalesedlen oplyser om risikoen for at få en ringere energimærkning end hvis forholdene var blevet bedre oplyst eller registreret. En sådan aftaleseddel foreligger ikke.

Hertil kommer, at dokumentationsformen - nemlig tegninger alene - burde have stået tydeligt nævnt. Her henvises til Håndbogens kapitel 3.3:

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

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

Det fremgår her tydeligt, at såfremt en registrering udelukkende er baseret på tegning, og energikonsulenten ikke har kunnet kontrollere dette med de faktiske forhold, da skal det af bemærkningerne fremgå, at tegningerne ikke er kontrollerede.

Hvis der er tale om et forbehold, da skal dette tillige stå på forsiden af Energimærkerapporten.

Energistyrelsen er enig med Registreringsudvalget i, at energikonsulenten ifølge Håndbogen burde have bedt om tilladelse til at foretage boreprøve, for positivt at kunne konstatere krybekælderens eksistens. "Tvivl" er således ikke subjektivt i den forstand, som energikonsulentens advokat anfører, da Håndbogen giver klare retningslinier for, hvorledes en energikonsulent skal sikre, at der sker en korrekt registrering, og hvis dette ikke er muligt, hvorledes dette da dokumenteres og anføres i Energimærkerapporten.

Ad klagepunkt 12: Konsulenten har anført i bilag B, at der ikke er taget endelig stilling til en efterisolering, da der ikke er adgang til krybekælderen, og at dette må opfattes som et forbehold.

Det er ikke tydeligt anført, at der er tale om et forbehold i forhold til anbefalingen om efterisolering af gulvet, ligesom der ikke er tale om et forbehold for, hvorvidt der eksisterer en krybekælder.

Der henvises desuden som i klagepunkt 11 til Håndbogens kapitel 3.3, hvoraf det tydeligt fremgår, at såfremt der er tale om væsentlige forbehold, skal disse anføres på forsiden.

Det er Energistyrelsens vurdering, at det afgørende for om der er tale om et gyldigt forbehold er, at dette klart er anført på forsiden, og ikke som en bemærkning i et bilag.

Ad klagepunkt 13: Konsulenten deler ikke opfattelsen af, at huse fra 1920'erne typisk har terrændæk eller gulv mod lav krybekælder som beskrevet i Håndbogens kapitel 12, bilag 12-15.

Håndbogen udgør grundlaget og retningslinierne for energikonsulenternes arbejde. Håndbogen er nøje gennemarbejdet af professionelle inden for området, og opdateres jævnligt. Energisty-

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 32 af 49

relsen har ikke fundet anledning til at ændre Håndbogens kapitel 12, bilag 12-15.

Ad klagepunkt 14: Konsulenten kunne med rette gå ud fra, at ejendommen var opført med krybekælder.

Der henvises til punkt 11.

Ad klagepunkt 15: Prisen for isolering er fastsat med det forbehold, der fremgår af bilag B.

Der henvises til punkt 12.

Ad klagepunkt 16: En lav krybekælder kan godt isoleres nedefra, ved at skaffe sig adgang til udhugning i den indvendige ½-stensvæg, og at dette kan gøres uden større omkostninger.

Det er korrekt, at en lav krybekælder til tider kan isoleres nedefra. Dette er dog ikke almindeligt for lave krybekældre, og en energikonsulent kan ikke antage, at en sådan isolering er mulig, ligesom det ikke altid er en byggeteknisk hensigtsmæssig løsning. En lav krybekælder skal have en helt bestemt højde og ligge på en bestemt måde i plateauet, for at en isolering nedefra er mulig og hensigtsmæssig.

Normalt skal man, når man isolerer nedefra, være i stand til at kravle ned i kælderen og sætte batts op. Ellers vil man være nødt til at bryde gulvet op for at isolere.

Før energikonsulenten anbefaler, at der kan isoleres nedefra, bør han være helt sikker på, at dette kan lade sig gøre, da der er en meget væsentlig prisforskel. Energikonsulenten har ikke på noget tidspunkt positivt konstateret en krybekælder, og slet ikke en krybekælder, hvorfra der kan isoleres nedefra. Konsulentens udgangspunkt for lave krybekældre bør være, at der ikke kan isoleres nedefra, med mindre andet positivt kan konstateres. Der citeres fra Håndbogens kapitel 3.4:

"Registreringerne af såvel klimaskærm, som af det varmeproducerende system, skal således være gennemført så detaljeret, at det kan danne grundlag for såvel beregning af bygningens normale energiforbrug, som af de besparelsesmuligheder der foreligger."

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 33 af 49

Energikonsulentens registrering af krybekælder var ikke gennemført så detaljeret, at det kunne danne grundlag for en beregning af de besparelsesmuligheder, der forelå, da det reelt ikke er rentabelt at isolere gulvet, eftersom det ikke kan gøres nedefra.

Ad klagepunkt 17: De energimæssige vurderinger foretages efter bedste kvalificerede skøn, og som udgangspunkt på baggrund af en ikke destruktiv undersøgelse af ejendommen.

Af håndbogens kapitel 3.2.1. fremgår:

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

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

Der skal i disse tilfælde gøres en bemærkning herom under det pågældende punkt i Energiplan & dokumentation."

Udvidede undersøgelsesmetoder må tages i brug, hvis det er nødvendigt for at rådgiveren kan afgive en forsvarlig anbefaling.

Der henvises til punkt 11 for yderligere uddybning.

Ad klagepunkt 18: Registreringsudvalgets henvisning til egne afgørelser bør ikke have afsmittende effekt på afgørelsen af nærværende sag.

Det er Energistyrelsens opfattelse, at registreringsudvalget har vurderet alle sager enkeltvis og konkret. Registreringsudvalget har gennem tiden udviklet en praksis for sine afgørelser, og det må være denne praksis, der indirekte henvises til, ved at drage parallel til en lignende sag.

Ad klagepunkt 19: Grovheden af forsømmelsen må ses i lyset af, at konsulenten ikke er gået ud fra, at der skulle opbrydes et betondæk.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 34 af 49

Graden af energikonsulentens forsømmelse ligger i (1) forkert registrering af krybekælder, og (2) forkert anbefaling om isoleringsmetode.

Prisen på den forbedring, som energikonsulenten anbefaler, indikerer tydeligt, at energikonsulenten er gået ud fra, at man kan isolere nedefra - prisen er ca. en tiendedel af, hvad det reelt koster at isolere et sådant gulv.

Det er i sig selv en forsømmelse at registrere en krybekælder, der ikke eksisterer, men det er en grov fejl, at selv hvis der havde været en krybekælder, velvidende at der ikke er adgang til krybekælderen, at anbefale en pris, der forudsætter, at isolering skal ske nedefra, uden positivt at have konstateret, at dette er muligt.

At energikonsulenten har registreret gulvet forkert, er naturligvis en fejl, men det væsentlige i fejlen består i, at energikonsulenten, selv ud fra den registrering, han har foretaget, giver den forkerte anbefaling til forbedringer.

Der henvises i øvrigt til punkt 16.

Ad klagepunkt 20: Konsulenten har ikke nægtet at indsende yderligere materiale i form af elektronisk kopi af det pågældende energimærke.

Der henvises til punkt 9

Ad klagepunkt 21: At det ikke skal lastes konsulenten, at sagen har verseret 1 ½ år for Registreringsudvalget.

Klageren over Energimærkerapporten kontaktede Sekretariat for Energimærkning første gang 11. juni 2004, men først året efter lå klagens indhold fast. Energiforsulenten har ikke været kontaktet, før det var positivt konstateret, at der forelå en klage.

Den 16. juni 2005 er klagens indhold endelig defineret, og samme dag sendes klagen til partshøring hos energikonsulenten. Først ved brev af 30. september 2005, 3 1/2 måned senere og efter gentagne anmodninger, kommenteres klagen af energikonsulentens advokat, uden at der, som anført ovenfor, er vedlagt do-

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 35 af 49

kumentation. Der rykkes for dokumentation den 5. oktober 2005 og igen 28. oktober 2005.

Energikonsulenten har således selv bidraget væsentligt til den forsinkede sagsbehandling.

[...]"

Afsluttende bemærkninger fra klager

Advokat Lars Høj Andersson afgav ved brev af 12. september 2006 følgende bemærkninger på vegne af klager:

"[...]

Ved nærværende skal jeg nedennævnt fremkomme med min klients og undertegnede bemærkninger til sagen, idet det for god ordens skyld skal pointeres, at der er tale om uddybende bemærkninger, idet min klient og undertegnede i det hele kan henholde os til de tidligere fremkomne indlæg i sagen fra min klients hidtidige advokat Hans Henrik Tausen.

Ad Hvilke regler skulle energimærket udarbejdes i henhold til

Som tidligere anført foretog min klient besigtigelsen af den af sagen omhandlede ejendom den 25. juni 2002, og energimærket er i konsekvens heraf udarbejdet i henhold til de dagældende regler og retningslinier.

At en bygning, der er synet før nye regler træder i kraft kan udarbejdes efter de gamle regler, er fast antaget i de retningslinier, der gælder for energikonsulenters arbejde.

Jeg henviser således blandt andet til den seneste håndbog for energikonsulenter, hvor der under afsnit 1.3., der bærer overskriften "ikrafttrædelse og gyldighed" netop anføres at:

"Energimærkningen, som er indberettet fra 1. april til og med 31. august 2006 og udført i henhold til håndbog for energikonsulenter 2004, eller håndbog for elo-konsulenter for 2004 er gyldige i 3 år. "

Jeg henviser endvidere til vedlagte erklæring fra september måned 2006 fra ingeniør [...].

Det må således fastholdes, at det er retningslinierne på tidspunktet for besigtigelsen, der danner baggrund for energimærkets udarbejdelse og således danner baggrund for en bedømmel-

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 36 af 49

se af, hvorvidt energimærket er behæftet med faglige fejl, og i bekræftende fald hvorvidt sådanne faglige fejl er at anse som væsentlige.

Ad Faglige fejl ved udarbejdelsen af energimærket for ejendommen beliggende [...].

Visuel besigtigelse

Af dagældende håndbog for energikonsulenter, kapitel 3.2.1 fremgik, at undersøgelsesmetoden primært var visuel, og det således kun var hvis det skønnedes nødvendigt for at rådgiveren kunne afgive en ansvarlig oplysning, at udvidede undersøgelsesmetoder kunne tages i brug.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 37 af 49

Udgangspunktet for bygningsgennemgangen var således en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb, i hvilken forbindelse energikonsulenten skulle gøre brug af tilgængeligt dokumentationsmateriale, eksempelvis i form af tegninger.

Således indeholder dagældende håndbog for energikonsulenter, kapitel 3.1.5 følgende anvisning:

"Findes oplysninger om isolering af terrændæk, utilgængeligt gulv og tagkonstruktion eller lignende, må konsulenten støtte sig til disse oplysninger, men skal i dokumentationen bemærke, at oplysningerne hidrører fra tegninger."

Energikonsulentens egne observationer sammenholdt med tegningsmateriale er således tilstrækkeligt grundlag til at foretage en faglig forsvarlig registrering af bygningsdele.

Det bestrides ikke, at det i relation til det af sagen omhandlede energimærke havde været mest korrekt, at det af energimærket fremgik, at oplysningerne hidrørte fra tegninger, men det bør samtidig ikke overses, at min klients vurdering grundlæggende er foretaget i overensstemmelse med retningslinierne som disse fremgik af dagældende håndbog for energikonsulenter.

Vurderet ud fra den pågældende ejendomstype, ejendommens alder samt det foreliggende tegningsmateriale skønnede min klient således, at der var tale om en lav krybekælder under en del af den besigtigede ejendom.

Min klient og undertegnede har naturligvis noteret os, at det er gjort gældende, at energikonsulenten, når denne positivt ikke kunne konstatere en tilstand, eksempelvis ikke forefandt udluftningsriste ved sin besigtigelse, burde have anbefalet udvidede undersøgelsesmetoder med henblik på positivt at konstatere en tilstand.

Denne opfattelse deler hverken undertegnedes klient eller undertegnede.

Dagældende håndbog for energikonsulenter indeholder under afsnit 2.2.1 følgende bestemmelse:

"For at kunne opnå tilfredsstillende registrering til brug ved vurderinger for f.eks. skjulte konstruktioner kan det være nødvendigt (min understregning/LHA) at konsulenten - efter aftale med rekvirenten mod ekstraregning - tager destruktive undersøgelser i brug (...) "

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 38 af 49

Det er værd at notere sig, at der anvendes udtrykket kan og ikke skal, og ordlyden af retningslinien indebærer således, at det overlades til energikonsulenten at vurdere nødvendigheden af at foranstalte destruktive undersøgelser med henblik på at kunne foretage en vurdering af det pågældende forhold.

Forbehold

Som nævnt tidligere anerkender min klient, at det havde været mest korrekt, at min klient i energimærket specifikt havde anført, at den foretagne vurdering blandt andet var på baggrund af oplysningen i henhold til tegningen samt at oplysningen ikke var kontrolleret, jf. dagældende håndbog for energikonsulenter, kapitel 3.3.

Når dette er sagt, er det imidlertid også min klients og undertegnedes opfattelse, at det af sagen omhandlede energimærke indeholder et forbehold, hvorefter brugerens opmærksomhed er henledt på, at vurderingen af at der tale om en krybekælder, som kan isoleres nedefra, beror på et skøn og ikke en faktisk registrering.

Det fremgår således af energimærket under afsnittet *"isolering af krybekælder"*, at:

"Der er ikke taget endelig stilling til en efterisolering, da der ikke er adgang til krybekælderen. "

En bruger af energimærket kan således ikke have været i berettiget tvivl om, at forslaget til efterisolering ikke beroede på en fysisk registrering, men derimod beroede på et skøn.

Selv om det formelle krav i dagældende håndbog for energikonsulenter, kapitel 3.3 således ikke er efterlevet, mener jeg, at energimærket indeholder et relevant forbehold, der tjener det egentlige formål bag bestemmelsen i kapitel 3.3, nemlig at gøre en bruger af energimærket opmærksom på, at vurderingen baserer sig på et skøn og ikke en fysisk registrering.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Ad Grovheden af eventuelt begåede fejl

Side 39 af 49

Forkert registrering af krybekælder

Dagældende håndbog for energikonsulenter indeholder under kapitel 2.1.6 følgende bemærkning:

"Både energimærkning og huseftersyn af små ejendomme gennemføres i forbindelse med en hushandel og begge ordninger bygger på, at der foretages en besigtigelse af ejendommen.

Der har været et overordnet politisk ønske om en tæt koordinering af de to ordninger, og sekretariaterne blev pr. 1. januar 1998 sammenlagt til et fælles sekretariat, der koordinerer den daglige drift af de to ordninger. "

Også i denne sag blev der i forbindelse med energimærkets udarbejdelse udarbejdet tilstandsrapport, hvilken tilstandsrapport efter undertegnede opfattelse indeholder væsentlige bidrag til vurderingen af, hvorvidt min klient har inddraget relevante hensyn ved udarbejdelsen af det af sagen omhandlede energimærke.

I tilknytning til nærværende skrivelse vedlægges kopi af tilstandsrapporten.

Indledningsvis henledes Deres opmærksomhed på, at besigtigelsesdatoen var den 25. juni 2002 (side 3, øverst), som var

samme dato for besigtigelsen af ejendommen i relation til udarbejdelsen af energimærket.

Det fremgår samme side midtfor, at der forelå tegninger i form af planer for den i 1920 opførte bygning.

Endvidere fremgik af tilstandsrapporten, side 4/12, nederst, at:

"Sædvanligvis er der adgang til krybekælderen, men som set på tegningen er den udført meget lav og dermed ikke med adgangsmulighed. "

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

På side 12 som kommentar til bygningskonstruktioner i samme tilstandsrapport anførtes endvidere at::

Side 40 af 49

"Krybekælder kan ej ses. Der er ikke ventilationshuller. Kan være udført uden egentlig adgangsmulighed. "

Da det var disse oplysninger i tilstandsrapporten som ejeren og dermed brugeren af energimærket modtog sammen med energimærke, er der således gjort opmærksom på, at der er tvivl om gulvopbygningen.

Oplysningerne i tilstandsrapporten er på dette punkt et supplement til forbeholdet som indeholdt i energimærket under afsnittet *"isolering af krybekælder "*.

Slutbrugeren af energimærket kan på denne baggrund ikke have været i berettiget tvivl om, at vurderingen af energimærket beroede på et skøn og ikke en faktisk registrering.

Dette understøttes da også af, at der i relation til tilstandsrapporten af klageren blev indgivet klage til Ankenævnet for Huseftersyn, der udmeldte en syns- og skønsmand, der på baggrund af foretagen besigtigelse af forholdene vurderede, at min klient ikke havde pådraget sig et erstatningsansvar, idet det af rapporten fremgik, at vurderingen beroede på et skøn.

Alene med henvisning til at slutbrugeren, der ved modtagelsen af såvel energimærket som tilstandsrapporten er blevet behørigt gjort opmærksom på, at vurderingen af at der var en krybekælder, som kunne efterisoleres beroede på et skøn, bestrides det, at den pågældende registrering af krybekælderen kan karakteriseres som en væsentlig fejl.

Med hensyn til selve registreringen af en lav krybekælder finder jeg på vegne af min klient anledning til at rejse kritik af, at der ikke i forbindelse med nærværende sag er sket en besigtigelse af den af sagen omhandlede ejendom, hvilket ville kunne have været med til at bibringe samtlige sagens parter en mere korrekt forståelse for de faktiske forhold i nærværende sag.

Jeg kan således tilslutte mig de betragtninger som advokat Hans Henrik Tausen er kommet med i skrivelse af den 15. december 2005 til Energiklagenævnet, hvilken skrivelse i kopi vedlægges i tilknytning til nærværende.

Samlet set er der i relation til forholdet vedrørende registrering af krybekælder således ikke anledning til at antage at min klient har begået en faglig fejl, og denne faglige fejl kan under ingen omstændigheder karakteriseres som væsentlig.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 41 af 49

Anbefalet isoleringsmetode

Jeg har noteret mig, at der synes at være enighed om, at fejlen ved besparelsesforslaget ikke i sig selv gør energimærket væsentligt fejlbehæftet.

Jeg henviser i den forbindelse til afgørelsen af den 17. november 2005, side 9, midtfor.

Når henses til formålet bag ordningen, taler dette forhold således klart imod at anse en eventuel fejl ved anbefalet isoleringsmetode for en væsentlig fejl.

Dernæst bemærkes, at en lav krybekælder efter omstændighederne godt kan isoleres nedefra, idet dette kan ske ved at man skaffer sig adgang ved udhugning i den indvendige halvstensvæg, hvilket kan gøres uden større omkostninger.

Den af sagen omhandlede ejendom er beliggende på en skråning, hvilket indikerer at krybekælderen vel er lav (set i forhold til hvad der sædvanligvis opfattes som en høj krybekælder), men dog er af en højde, der muliggør isolering nedefra som anført.

Dette forhold ville naturligvis kunne være bekræftet, såfremt der som led i sagsbehandlingen i nærværende sag var sket en besigtigelse af den af sagen omhandlede ejendom.

Hvor om alt er, mener jeg ikke, at der er grundlag for at antage, at oplysningerne fra min klient desangående ikke skulle være korrekte.

Ud fra de forudsætninger, der er lagt til grund ved energimærkets udarbejdelse, mener jeg således ikke, at det kan kritiseres, at min klient har anbefalet isolering nedefra, og jeg mener ej heller at dette forhold under nogen omstændigheder kan betragtes som en væsentlig fejl ved energimærket.

Sammenfattende er det således min klare opfattelse, at uagtet at der måtte kunne påvises formelle fejl ved energimærket udgør disse fejl ikke fejl af en sådan karakter, at der er grundlag for at notere min klient for en væsentlig fejl.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 42 af 49

For så vidt angår pålægget om at min klient skal foretage en berigtigelse af energimærket, bemærkes det, at min klient ikke vil bestride, at han skal udarbejde en sådan berigtigelse på ejendommen [...]. Idet det naturligvis forudsættes, at en sådan berigtigelse skal ske ud fra forholdene ved den oprindelige gennemgang af ejendommen i 2002, har min klients hidtidige advokat Hans Henrik Tausen i den forbindelse tidligere anmodet Danish Energy Management A/S om at tilsende min klient programversionen for 2002, således at der kunne ske en berigtigelse. Der foreligger imidlertid endnu intet svar fra Danish Energy Management A/S. Jeg har d.d. rykket for en besvarelse.

Jeg kan i øvrigt i det hele henholde mig til det tidligere anførte i sagen.

[...]"

Energistyrelsen afgav ved brev af 11. oktober 2006 et supplerende indlæg, som i det væsentlige er en gentagelse af styrelsens indlæg af 26. juli 2006.

Retsgrundlag m.v.

Fra bekendtgørelse nr. 717 af 14. september 1999 om energimærkning m.v. i bygninger, som var gældende på det tidspunkt, hvor energimærke nr. [...] blev udarbejdet, citeres:

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

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

[...]

- 7) indberette til pågældende udvalg om udarbejdede energimærkninger indenfor en frist, som fastsættes af udvalget,
- 8) indsende supplerende dokumentation for energimærkningen efter nærmere bestemmelse fra Energistyrelsen eller pågældende udvalg,
- 9) følge anvisninger fra pågældende udvalg om kvalitetskontrol af energimærkning m.v. og efterkomme afgørelser i klagesager efter § 30.

[...]

”§ 29.

[...]

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

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

Stk. 4. Udvalgene udarbejder fortegnelse over samtlige godkendte konsulenter. Fortegnelserne udsendes til konsulenter, kommuner, ejendomsmæglere m.v. og kan i øvrigt rekvireres af interesserede.

§ 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,

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 43 af 49

- 2) i tilfælde af gentagne fejl i energimærkning eller energiplan eller andre ydelser som nævnt i nr. 1,
 - 3) ved overtrædelse af bestemmelserne i § 26.
- [...]"

Fra bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, som trådte i kraft den 1. oktober 2002, citeres:

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

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

[...]

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

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

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

[...]

§ 29.

[...]

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

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

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

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 44 af 49

ning 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.

[...]"

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 45 af 49

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

Fra kapitel. 2, afsnit 2.2.4:

"2.2.4 Indberetning til sekretariatet

Energikonsulenterne skal indberette sine mærkninger via elektroniske medier til sekretariatet senest 30 dage efter udarbejdelse af Energimærket. Indberetning skal ske ved indsendelse af disketter eller via e-mail.

[...]"

Fra kapitel 3, afsnit 3.3:

"3.3 Forbehold

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

Hvis en oplysning udelukkende er baseret på en fremlagt tegning og ikke har kunnet kontrolleres med de faktiske forhold, skal det af bemærkninger til Energiplan & dokumentation frem-

Registreringsudvalget har til grund for afgørelsen navnlig lagt vægt på følgende omstændigheder:

at klager har registreret ejendommens gulve forkert,

at klager fejlagtigt har anbefalet efterisolering af gulve, da dette kræver adgang til krybekælder, hvilket ikke er muligt,

at klager har anbefalet efterisoleringen uden at have konstateret, om der var en krybekælder på ejendommen, og i bekræftende fald, om en isolering nedefra var mulig, samt

at klager fejlagtigt anførte et uklart forbehold vedrørende anbefalingen om efterisoleringen af gulvet og eksistensen af en krybekælder, i et bilag til energimærkerapporten og ikke som foreskrevet på rapportens forside.

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Klager gør overordnet gældende, at fejlregistreringen af gulvene og den forkerte anbefaling af efterisolering ikke kan bebrejdes ham, navnlig fordi

at undersøgelsesmetoden primært er visuel, og at klagers egne observationer sammenholdt med tegningsmaterialet var tilstrækkeligt til at vurdere, om der var krybekælder på ejendommen,

at energimærket indeholder et forbehold,

at tilstandsrapporten under punktet vedrørende krybekælder, er et supplement til energimærket.

Side 47 af 49

Klager har derudover anført, at afgørelsen er truffet i henhold til en bekendtgørelse, som ikke var trådt i kraft på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket, at klager ikke har udarbejdet energimærke vedrørende den ejendom, som er anført i afgørelsen, at det er tidspunktet for besigtigelsen af en ejendom, som er afgørende for valget af den udgave af Håndbog for energikonsulenter, der skal anvendes og lægges til grund for udarbejdelsen af energimærket.

Valg af retsgrundlag, adressering af ejendom, og valg af Håndbog for energikonsulenter

Nævnet bemærker, at bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger trådte i kraft den 1. oktober 2002, hvorfor klager med rette har henvist til, at det er den forud herfor gældende bekendtgørelse nr. 717 af 14. september 1999 om energimærkning m.v. i bygninger, der burde have været anvendt som retligt grundlag for afgørelsen. Energistyrelsen har i sit indlæg erklæret sig enig i dette synspunkt.

Da indholdet af de anvendte bestemmelser i de to bekendtgørelser er helt ens, får det imidlertid ikke betydning for afgørelsen i henseende til valg af retsgrundlag.

Nævnet er ligeledes enig med klager i, at energimærket ikke vedrører adressen Rendekrogen 20, Smørum, men det er samtidig åbenbart for nævnet, at der er tale om en skrivefejl i afgørelsen, idet den korrekte adresse [...] er anført på forsiden af afgørelsen.

Det er sammenfattende nævnets konkrete vurdering, at disse formelle indsigelser, som er anført af klager, ikke kan føre til, at Registreringsudvalgets afgørelse skulle være ugyldig eller lide af nogen mangel, der kan medføre hjemvisning til fornyet behandling i Energistyrelsen, som har afløst Registreringsudvalget.

Med hensyn til valg af Håndbog for energikonsulenter finder nævnet at kunne tiltræde, hvad Energistyrelsen har anført om energimærkerapporten som udtryk for ejendommens energimæssige status på den dato, som energimærket er gyldigt fra, således at energimærket må være udarbejdet i henhold til og være i overensstemmelse med de regler, som er gældende på den anførte gyldighedsdato. Det er således ikke en eventuel forud liggende dato for besigtigelsen af en ejendom, som er afgørende for valget af regler, herunder hvilken udgave af Håndbog for energikonsulenter, der skal anvendes.

Vurdering af den udarbejdede energimærkerapport

Da klager har registreret ejendommens gulve som gulve mod krybekælder og anbefalet efterisolering af gulvene uden at have konstateret, om ejendommen var opført med en tilgængelig krybekælder, og da dette medførte en prisberegning af efterisoleringsomkostningerne, som var væsentlig lavere end de faktisk nødvendige omkostninger, finder nævnet at kunne tiltræde, at der samlet set er tale om en væsentlig fejl, som må tilskrives klagerens manglende omhu ved udarbejdelse af energimærket. Klageren har derfor udvist forsømmelighed ved sit arbejde som særlig sagkyndig.

Det af klager anførte om tilstandsrapporten for ejendommen og forbeholdet i et bilag til energimærket, og det i øvrigt af klager anførte, kan ikke føre til et andet resultat, idet nævnet finder, at forbeholdet burde have været anført på energimærkets forside i overensstemmelse med Håndbog for energikonsulenter, kapitel 3, afsnit 3.3, samt at en tilstandsrapport ikke kan anses som et supplement til energimærket på den måde, som klager har anført, da dette ville kræve, at modtageren af et energimærke skulle sammenholde mærket med tilstandsrapporten for at gøre sig bekendt med og få forståelse for eventuelle forbehold eller skøn i en energimærkerapport.

Da formålet med tilsynsordningen og sanktionerne er hensynet til, at ordningen er velfungerende og nyder tillid hos modtagerne af energimærkerne

12. juni 2007

J.nr.: 521-82

Eksp.nr.: 29413

ASC-EKN

Side 48 af 49

finder nævnet, at sanktionen i form af pålæg om berigtigelse af energimærket og registrering for en væsentlig fejl er passende bestemt.

Med hensyn til spørgsmålet om den påtale, som klager har fået for manglende fremsendelse af dokumentation, lægger nævnet det hændelsesforløb til grund, som Energistyrelsen har beskrevet i indlægget af 26. juli 2006, hvorunder Sekretariatet for energimærkning gentagne gange måtte rykke klager for fremsendelse af dokumentation i forbindelse med Registreringsudvalgets kontrol og efterberegning af energimærket. Når der samtidig henses til at klager først indberettede energimærket den 7. november 2002, giver det ikke Energiklagenævnet anledning til bemærkninger, at Registreringsudvalget har givet klager en påtale.

Nævnet finder herefter, at Registreringsudvalgets afgørelse skal stadfæstes.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme afgørelse af 17. november 2005 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 11. juni 2007.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 29, stk. 1 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. lov nr. 585 af 24. juni 2005.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnformand

/ Allan Schmidt
fuldmægtig

12. juni 2007
J.nr.: 521-82
Eksp.nr.: 29413
ASC-EKN

Side 49 af 49