

AFGØRELSE

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

KLAGE FRA	..[klager] over
AFGØRELSE FRA	Energistyrelsen af 30. april 2007
OM	energimærke for ejendommen [...] om tildeling af påtale

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

NÆVNETS	Nævnnsformand, dommer Poul K. Egan
SAMMEN-	Seniorforsker, civilingeniør Kirsten Engelund Thomsen
SÆTNING	Sekretariatschef Jørgen K. Nielsen
I SAGEN	

NÆVNETS	Energistyrelsens afgørelse af 30. april 2007 stadfæstes.
AFGØRELSE	

Ved e-mail af 23. maj 2007 har ...[klager] indbragt Energistyrelsens afgørelse af 30. april 2007 for Energiklagenævnet.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Energistyrelsens afgørelse af 30. april 2007, hvorefter det af energikonsulenten ...[klager] (i det følgende benævnt energikonsulenten) udarbejdede energimærke blev vurderet til at indeholde 2 væsentlige fejl og 1 mindre væsentlig fejl. Energikonsulenten blev på denne baggrund tildelt en påtale, ligesom energimærket skulle berigtiges.

Energikonsulenten er uenig i Energistyrelsens afgørelse af 30. april 2007, herunder den tildelte påtale.

Den påklagede afgørelse

Energistyrelsen traf den 30. april 2007 afgørelse i sagen. Af afgørelsen fremgår blandt andet:

"[...]

Det er Energistyrelsens vurdering, at du har begået 3 fejl ved energimærkning af ovenstående ejendom:

- 1) Fejlagtig registrering ved angivelse af 111 sten og 100 mm isolering af alle ejendommens vægge.
- 2) Forkert angivelse af ejendommens isolering som værende velisoleret, samt manglende angivelse af rentable forbedringsforslag.
- 3) Ukorrekt oplysning om at ejendommen er i synlig bedre isoleringsmæssig stand end på opførelsestidspunktet.

Begrundelserne fremgår af Energistyrelsens afgørelse til klageren af 25. april 2007 der vedlægges i kopi.

Energistyrelsen pålægger dig at berigtige energimærke for ovenstående ejendom i overensstemmelse med Energistyrelsens afgørelse, jf. bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 § 36, stk. 3, jf. bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 § 48. Energimærket rettes, så det svarer til Energistyrelsens bemærkninger i nærværende afgørelses punkt 1, 2 og 3.
[...]"

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 2 af 17

Energistyrelsens afgørelse af 25. april 2007 vedlægges som bilag 1.

Energikonsulentens synspunkter til støtte for klagen

Energikonsulent ...[klager] har ved e-mail af 23. maj 2007 klaget over Energistyrelsens afgørelse af 30. april 2007. Af klagen fremgår blandt andet:

"[...]

Idet jeg takker for fremsendte skrivelse, vil jeg hermed klage over afgørelsen, og anmoder om en genvurdering af den tildelte "påtale" iht. nedenstående.

Pkt. 1. Fejlagtig registrering af ydervægge.

På besigtigelsestidspunktet blev der af sælger underskrevet aftale om, at der ikke ønskes destruktiv åbning af konstruktionerne, hvilket vi har som bilag. Af rekvisitionsblanketten fremgår det at ejer ikke ønskede boreprøver i klimaskærmen.

Sammenholdt med at en landbolig fra 1889, sædvanligvis altid er opført med massive ydervægge, og af den grund, som jeg har antaget, jo ikke er praksis at undersøge destruktivt, da det jo er en massiv væg, som gennem tiden mere og mere er forbedret til mere nutidige forhold, og da ydervæggene var beklædt med plade indvendig, mener jeg ikke mit skøn om en efterisolering, som var foretaget på et tidligere tidspunkt, var helt ved siden af.

Der er ikke praksis for at foretage destruktive undersøgelser af massive vægge.

Det er klart at FEM-Sekretariatets gennemgang af ydervæggene, efter ejer var påbegyndt nedtagning af indervægsbeklædningen

skulle vise den sande konstruktion, men da var væggene også blotlagte - påbegyndt renoverede af ejer.

Havde jeg besigtiget en bygning uden indervægsbeklædning, ville jeg også kunne stadfæste de konkrete konstruktioner.

Jeg føler derfor ikke at klagepunkt 1 af jeres skrivelse er berettiget.

Pkt. 2. Forkert angivelse af isolering og manglende forbedrings forslag.

Det er klart at efter vægkonstruktionerne er blotlagte, kan man ikke sige at ydervæggene er velisolerede, men ihukommende at huset er fra 1889, må det kunne siges, at når jeg skønnede væggene var som ovenfor beskrevet, ville der ikke være belæg for forbedringer. Det er klart at det ikke er rentabelt at efterisolere ydervæggene når det er forudsat at de er isoleret med 100 mm. jeg havde ingen oplysninger der indikerede at væggen mod nord kunne være hulmur.

Jeg har foretaget målinger 3 steder på ydervægge, her svarer målingerne overens med FEM-sekretariatets målinger.

Jeg føler derfor ikke klagepunkt 2 af jeres skrivelse er berettiget.

Pkt. 3. Bedre isoleringsstand end på opførelsestidspunktet.

En bygning fra 1889 er på opførelsestidspunktet ikke isoleret andet end ved dens konstruktion. Denne bygning var mig oplyst, at der allerede var efterisoleret med 150mm i tagetagen og vinduer har tillige været skiftet undervejs. At jeg antager væggene for efterisolerede tillige, har ved nedrivning af indervæggene været en fejl ja, men kun ved kendskab af påbegyndt renovering fra ejers side, som han tilsyneladende ville udføre under alle omstændigheder. Det at tag og vinduer er skiftet - forbedret siden opførelsestidspunktet tillægger jeg som en væsentlig forbedring af isoleringsforholdene i forhold til opførelsestidspunktet.

Jeg føler derfor ikke at klagepunkt 3 af jeres skrivelse er berettiget.

På baggrund af ovenstående, vil jeg derfor bede Energistyrelsens klagenævn genoverveje, den af Energistyrelsen mig tildelte "påtale".

[...]"

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen er ved brev af 2. juli 2007 fremkommet med bemærkninger til klagen. Af brevet fremgår blandt andet:

"[...]"

1. Fejlagtig registrering af ydervæggene

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 3 af 17

Energikonsulenten anfører, at han ikke finder det berettiget, at registreringen af ydervæggene anses for fejlagtige, idet sælger på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket underskrev en aftale om, at der ikke ønskedes destruktiv åbning af konstruktionerne samtidig med, at ejendommen er en landbolig fra 1889, hvor ydervæggene sædvanligvis er opført som massive, hvorfor den skønnede efterisolering var hensigtsmæssig. Energikonsulenten finder derfor, at han har fulgt retningslinierne på området.

Af energimærkningsrapporten fremgår det, at væggene er registreret som massive ydervægge med 111 sten og 100 mm isolering.

Ved besigtigelsen foretaget den 15. september 2006 blev der konstateret flere forskellige typer ydervægge, og isolering forekom kun i gavl mod vest på 1. sal og i skråvægge, jf. det udfærdigede besigtigelsesnotat.

Det er derfor fortsat Energistyrelsens vurdering, at registreringen af ydervæggene ikke svarer til de målinger, som blev foretaget ved FEM-sekretariatets besigtigelse af ejendommen, når energikonsulenten angiver, at der er tale om massive ydervægge med 100 mm isolering. Dette betragtes fortsat som en faktuel fejl i rapporten.

Energikonsulenten oplyser, at han har lagt sælgers oplysninger om væggene til grund, men der fremgår intet af ejeroplysnings-skemaet om væggenes forhold, der kan anvendes ved energimærkets udarbejdelse. Samtidig finder Energistyrelsen, at sælgers oplysninger må verificeres ved en egentlig måling af ydervæggene, hvilket umiddelbart var muligt for konsulenten.

Af Håndbog for Energikonsulenter version 2004, afsnit 3.2. fremgår det netop, at energikonsulenten skal registrere alle typer vægge, der indgår i bygningen og i den forbindelse være opmærksom på, at ydervægge kan variere, både inden for samme etageplan og mellem stue- og første sals plan.

Det er derfor fortsat Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten ved energimærkets udarbejdelse ikke på forskriftsmæssig vis har kvalitetssikret de ejeroplysninger, som denne angiveligt har modtaget fra sælger, ligesom energikonsulenten kunne have konstateret, at der var forskel i væggenes tykkelse, hvis der var blevet foretaget en opmåling.

Energistyrelsen skal bemærke, at energikonsulenten i sin kommentar af 12. oktober 2006 til besigtigelsesnotatet angiver målingerne af væggene på ejendommen. Disse målinger fremgår dog hverken af energimærket eller af kontroludskriften for energi-

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 4 af 17

mærket, som er de data, der ligger til grund for energimærket. Det fremgår af de fremsendte målinger, at der er væsentlig forskel på tykkelsen af ydervæggene, hvilket energikonsulenten burde have noteret. Energikonsulentens egne målinger angiver således, at ejendommens mure ikke alle er massive ydervægge med 111 sten.

Energistyrelsen skal endvidere bemærke, at det er korrekt, at det af tilstandsrapporten til energimærkningen underskrevet af sælger den 20. april 2006 fremgår, at sælger ikke ønskede, at der skulle foretages boreprøver i forbindelse med udarbejdelsen af energimærket. Energikonsulenten har derfor ikke haft mulighed for at foretage teknoskopundersøgelse af ydervæggene, som er normal procedure for bygninger opført før BR77 trådte i kraft for at fastlægge hulrummets isolering med type, tykkelse og tilstand, jf. Håndbog for Energikonsulenter version 2004, afsnit 3.2. Imidlertidid fraholder det ikke energikonsulenten i, at skulle foretage de fornødne opmålinger og registrere dette i rapporten, hvilke målinger konsulenten i øvrigt har gjort, jf. ovenfor.

Energistyrelsen skal endvidere bemærke, at det ligeledes er korrekt, at ejendomme fra 1889 sædvanligvis er opført med massive ydervægge, men igen fraholder det ikke energikonsulenten i at skulle foretage de fornødne opmålinger og registrere dette i rapporten. Energistyrelsen skal endelig bemærke, at selvom ydervæggene var beklædt med en plade indvendig, finder Energistyrelsen ikke, at den skønnede efterisolering på 100 mm er tilstrækkelig, når der henses til de mulige forhold ved en korrekt opmåling af ydervæggene. Energistyrelsen finder således i det hele, at energikonsulenten ikke har udført sit arbejde i overensstemmelse med retsgrundlaget, ligesom Energistyrelsen finder, at der er tale om en væsentlig fejl, da ydermurene er registreret forkert, hvilket har væsentlig betydning for energimærkets varmeberregning.

Energistyrelsen fastholder derfor fortsat, at energimærket har, skulle berigtiges på dette punkt.

2. Forkert angivelse af husets isoleringsgrad samt manglende angivelse af rentable forbedringsforslag

Energikonsulenten anfører, at han ikke finder det berettiget, at det anses som fejl, at han har angivet den nævnte isolering, og ikke er fremkommet med forbedringsforslag, når han har skønnet væggene til at være massive ydervægge med 111 sten + 100 mm. isolering.

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 5 af 17

Ved FEM-sekretariatets besigtigelse af ejendommen konstaterede man, at ejendommen ikke var velisoleret, idet størstedelen af ejendommen var uden isolering, og også var det ved energimærkets udarbejdelse den 20. april 2006.

Det er derfor fortsat Energistyrelsens vurdering, at beskrivelsen af ejendommen som velisoleret ikke svarer til forholdene på stedet ved besigtigelsen den 15. september 2006. Det er endvidere fortsat Energistyrelsens vurdering, at konklusionen om at det ikke var økonomisk forsvarligt at efterisolere ejendommen, ikke svarede til forholdene på stedet, idet det f.eks. med overvejende sandsynlighed ville være økonomisk forsvarligt at hulmurisolere nordfacaden, som køberen allerede havde udført ved besigtigelsen.

Energistyrelsen finder således fortsat, at der er tale om en væsentlig fejl, idet en korrekt angivelse af bygningens ydervægge og herunder også isoleringsgraden har væsentlig betydning for energimærkets rigtighed.

Energistyrelsen fastholder derfor fortsat, at energimærket har, skulle berigtiges på dette punkt.

3. Ukorrekte oplysninger om ejendommens tidligere isoleringsmæssige tilstand

Energikonsulenten anfører, at han ikke finder det berettiget, at det anses som en fejl, at han har anført, at ejendommen var i en bedre isoleringsstand end på opførelsestidspunktet, når der hen ses til ejendommens alder, samt at tag og vinduer har været udskiftet undervejs.

Af energimærkningsrapporten fremgår det, at ejendommens energimærke på opførelsestidspunktet var C1, og nu er i synlig bedre isoleringsstand (A5).

Af skrivelse af 8. august 2006 fra advokat Søren Larsen, som repræsentant for de nuværende ejere, fremgår det, at der intet er foretaget isoleringsmæssigt på ejendommen siden ejendommens opførelse.

På baggrund af denne erklæring samt besigtigelsen foretaget af FEM-sekretariatet er det derfor fortsat Energistyrelsens vurdering, at der er tale om en fejlagtig oplysning, når energikonsulenten oplyste, at ejendommen var i en synlig bedre isoleringsmæssig stand end på opførelsestidspunktet.

Energistyrelsen skal bemærke, at det ligger uden for kravene til energimærkets konklusion at beskrive ejendommens tilstand for-

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 6 af 17

ud for energimærket, men når energikonsulenten vælger at beskrive dette, må fakta være korrekt.

Energistyrelsen finder således fortsat, at såfremt energikonsulenten havde fulgt de gældende retningslinier og forskrifter på området, jf. ovenfor, ville det tillige have været klart for ham, at ejendommen ikke var i en synlig bedre isoleringsmæssig stand på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket.

Dog har Energistyrelsen fundet, at der er tale om en mindre væsentlig fejl, men idet energimærket skal berigtiges i henhold de beskrevne væsentlige fejl, bør denne fejl i samme forbindelse korrigeres.

Energistyrelsen fastholder derfor fortsat, at energimærket har, skulle berigtiges på dette punkt. På baggrund af ovenstående bemærkninger fastholder Energistyrelsen derfor afgørelsen af 30. april 2007, hvor energikonsulenten tildeles en påtale, jf. § 36, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005, jf. § 48 i bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger, idet to af de konstaterede fejl betragtes som væsentlige i forhold til energimærkningen af nævnte ejendom.
[...]"

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 7 af 17

Energikonsulentens bemærkninger

Ved brev af 31. juli 2007 er energikonsulent ...[klager] fremkommet med bemærkninger til Energistyrelsens brev af 2. juli 2007.

Vedrørende oplysninger om ejendommens tidligere isoleringsmæssige tilstand, er energikonsulenten fremkommet med følgende bemærkninger:

"[...]

3.

Energistyrelsen kan ikke som argument bruge en udtalelse fra modpartens advokat om at der intet er foretaget isoleringsmæssigt på ejendommen siden opførelsen.

For det første er det ikke sandt, da hele tagetagen som oprindeligt var uisoleret nu er efterisoleret og vinduer som oprindeligt var med 1 lags glas nu er udskiftet til vinduer med 2 lag glas. Denne forbedring er sket inden vi udarbejdede Energimærket.

Iht. Energistyrelsens påbud er der lavet et nyt energimærke som er godkendt af FEM-sek, her er karakteren for varme B3. Det er 2 karakterer højere end gennemsnittet for huse fra før 1900 (håndbogens bilag 41) og flere karakterer højere end hvis huset ikke var forbedret som angivet ovenfor.

[...]"

Vedrørende forkert angivelse af husets isoleringsgrad samt manglende angivelse af rentable forbedringsforslag er energikonsulenten fremkommet med følgende bemærkninger:

"[...]

2.

Punktet er en følge af at ydervægge er skønnet forkert, så i realiteten angives der 2 væsentlige fejl for samme foreelse.

At der ikke er foreslået at efterisolere hulmuren i facaden mod nord skyldes at væggen blev skønnet som massiv.

I nordfacaden er ydervæggen med murværk og vægtykkelsen blev målt til 33,5 cm.

I sydfacaden er væggen med bindingsværk. Væggen blev her målt 6cm tykkere end sydfacaden. Tidligere bindingsværk i nordfacaden er altså blevet udskiftet, og det er antaget at der er udskiftet med 23 cm massiv mur, hvorfor det må skønnes at den indv. isolering og beklædning er ens på nord- og sydfacaden.

Det er først da husets vægge bliver skilt ad forud for FEM-sek besigtigelse at man kan konstatere at det ikke forholder sig således.

[...]"

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 8 af 17

Vedrørende fejlagtig registrering af ydervæggene er energikonsulenten fremkommet med følgende bemærkninger:

"[...]

1.

FEM-sek har besigtiget ejendommen og dermed ydervæggene på et tidspunkt hvor boligen var under renovering og samtlige indvendige beklædninger var blevet fjernet.

vi har besigtiget ydervæggene mens ejendommen var beboet, så det er i realiteten 2 forskellige konstruktioner som er besigtiget. Vi har ikke haft samme mulighed for at opdage husets ydervægge bestod af 6 forskellige konstruktioner.

Vi har under besigtigelsen målt udvalgte vægge og foretaget en vurdering af isoleringsværdien som det også fremgår under pkt 2.

[...]"

Afsluttende bemærkninger fra Energistyrelsen

Ved brev af 30. august 2007 er Energistyrelsen fremkommet med bemærkninger til energikonsulentens brev af 31. juli 2007. Af brevet fremgår blandt andet:

"[...]

Oplysninger om ejendommens tidligere isoleringsmæssige tilstand

Energikonsulenten anfører, at det ikke er tilstrækkeligt at anvende advokatens udtalelse om, at der intet er foretaget isoleringsmæssigt på ejendommen siden opførelsen, idet dette ikke er korrekt, da såvel hele tagetagen var blevet efterisoleret, som vinduer, der oprindeligt var med 1 lag glas, og som var blevet udskiftet til 2 lag glas forinden udarbejdelsen af energimærket. Energistyrelsen skal bemærke, at Energistyrelsen har ikke alene lagt advokatens udtalelse til grund ved vurdering af klagepunktet, men har - som tidligere anført - sammenholdt dette med registreringerne foretaget i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.

På baggrund af erklæringen fra advokaten og besigtigelsesnotatet er det derfor fortsat Energistyrelsens vurdering, at der er tale om en fejlagtig oplysning, når energikonsulenten oplyste, at ejendommen var i en synlig bedre isoleringsmæssig stand end på opførelsestidspunktet.

Energistyrelsen skal igen bemærke, at det ligger uden for kravene til energimærkets konklusion at beskrive ejendommens tilstand forud for energimærket, men når energikonsulenten vælger at beskrive dette, skal det naturligvis være i overensstemmelse med de faktuelle forhold.

Energistyrelsen finder således fortsat, at såfremt energikonsulenten havde fulgt de gældende retningslinier og forskrifter på området, ville det have været klart for ham, at ejendommen ikke var i en bedre isoleringsmæssig stand på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket. I øvrigt skal Energistyrelsen bemærke, at det er korrekt, at det af bilag 41 til Håndbog for Energikonsulenter version 2004 fremgår, at ejendomme med opførelsestidspunktet før 1900 (ejendommen er opført 1889) i det repræsentative udsnit af indberettede energimærker efter medio 2002 har fået klassificeringen B5. Det berigtigede energimærke har efterfølgende givet klassificeringen B3.

Imidlertid er det - som nævnt - et udsnit af indberettede energimærker, hvorfor der kan forekomme afvigelser fra denne statistik. Desuden fremgår det ikke af sagens oplysninger og herunder besigtigelsen af ejendommen, at der skulle være foretaget forhold, der gør, at ejendommen er i synlig bedre isoleringsmæssig stand end på opførelsestidspunktet.

Der henvises i øvrigt til det anførte under punktet i udtalelsen af 2. juli 2007. Manglende angivelse af rentable forbedringsforslag
Energikonsulenten anfører, at han ikke finder det berettiget, at det tælles med som en fejl, at han ikke er fremkommet med forbedringsforslag, når han har skønnet væggene til at være massive

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 9 af 17

ydervægge, og dette først afkræftes, da ejendommen bliver renoveret.

Det er korrekt, at der er en vis sammenhæng mellem registreringen af ydervæggens karakter og den efterfølgende angivelse af rentable forbedringsforslag for væggene. Imidlertid ændrer det ikke ved, at konklusionen om, at det ikke var økonomisk forsvarligt at efterisolere ejendommen ikke svarede til forholdene på stedet, idet det f.eks. med overvejende sandsynlighed ville være økonomisk forsvarligt at hulmurisolere nord-facaden, som køberen allerede havde udført ved besigtigelsen. Desuden burde bygningens ydervægge i øvrigt have været angivet korrekt set i forhold til de konstaterede forhold, og isoleringsforslagene burde dermed have været i overensstemmelse hermed. Da dette i det hele har væsentlig betydning for energimærkets rigtighed, betragtes det som en væsentlig fejl, der indgår som en selvstændig fejl i vurderingen.

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Der henvises i øvrigt til det anførte under punktet i udtalelsen af 2. juli 2007.

Side 10 af 17

Registreringen af ydervæggene

Energikonsulenten anfører, at han ikke finder det berettiget, at registreringen af ydervæggene anses for fejlagtige, idet retningslinierne på området, efter hans opfattelse og de givne forhold taget i betragtning, er blevet fulgt ved registreringen, hvorimod registreringen af væggenes karakter i forbindelse med besigtigelsen var nemmere på grund af renoveringen, og dermed det forhold at samtlige indvendige beklædninger var blevet fjernet.

Energistyrelsen skal i det hele henvise til det anførte under punktet i udtalelsen af 2. juli 2007. Yderligere skal Energistyrelsen bemærke, at Energistyrelsen i forbindelse med besigtigelsen naturligvis har taget højde for, at bygningen var under renovering, og dermed at forhold ved ejendommens karakter var mere tilgængelige end ved tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket. Dette ændrer dog ikke ved det anførte.

På baggrund af ovenstående bemærkninger samt bemærkningerne i udtalelsen af 2. juli 2007 fastholder Energistyrelsen derfor fortsat afgørelsen af 30. april 2007, hvor energikonsulenten tildeles en påtale, jf. § 36, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005, jf. § 48 i bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger, idet to af de konstaterede fejl betragtes som væsentlige i forhold til energimærkningen af nævnte ejendom.

[...]"

Bemærkninger fra energikonsulenten

Ved brev af 4. oktober 2007 er energikonsulent ...[klager] fremkommet med bemærkninger til Energistyrelsens brev af 30. august 2007. Af brevet fremgår blandt andet:

”[...]

Oplysninger om ejendommens tidligere isoleringsmæssige tilstand.

Alle konstruktioner i klimaskærmen på nær trægulvene i denne ejendom er isoleringsteknisk forbedret siden opførelsen i 1889, dette gælder også ydervægge der er blevet beklædt indvendig (dog uden mineraluld som sælger havde oplyst).

I Fem-Sekretariatet observationer er det ikke omtalt at vinduer er forbedret til 2 lags, men man har nævnt at der er efterisoleret i tagetagen med 10 cm og 15 cm isolering.

Det er uforståeligt at Energistyrelsen vurderer at der er tale om en fejloplysning når vi oplyser at ejendommen var i synlig bedre isoleringsstand end på opførelsestidspunktet.

Manglende angivelse af rentable forbedringsforslag.

Energistyrelsen forudsætter at det under vor besigtigelse var muligt at konstatere at nordfacaden afviger i konstruktions opbygning fra de andre vægge som massive

Registrering af ydervæggene.

Vi har ikke noget nyt at tilføje, men skal blot erindre om at inder-væggene er blevet fjernet mellem vor besigtigelse og sekretariatets besigtigelse.

[...]”

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 11 af 17

Husejers bemærkninger til klagen

Advokat Christian Laubjerg er på vegne af [...] og [...] fremkommet med bemærkninger til klagen. Af brevet fremgår blandt andet:

”[...]

Til orientering kan jeg oplyse, at der verserer en civil retssag mellem sagens parter, og at jeg også repræsenterer mine klienter i denne sag.

Indledningsvis bemærkes, at sælger af ejendommen ikke har afgivet oplysninger til ...[klager] om væggenes / husets stand. ...[klager] udarbejdede selv disse oplysninger og anmodede blot sælger om at underskrive notatet. Der er med andre ord tale om et forsøg på at vælte ansvaret for rigtigheden af disse oplysninger over på sælger.

Sælger er politibetjent og havde intet kendskab til væggenes konstruktionsmæssige tilstand. Det har formodningen imod sig, at en betjent skulle have viden om materialer som eksempelvis mineraluld, jævnfør ...[klager]'s skrivelse af 4. oktober 2007. Dette vil sælger afgive forklaring om under den verserende retssag.

...[klager] anfører endvidere i sin mail af 23. maj 2007, at han foretog målinger 3 steder på ydervægge, og at disse målinger stemmer overens med FEM-sekretariatets målinger.

Dette er usandt.

...[klager] foretog ingen målinger. Hverken under besigtigelsen eller forud for udarbejdelsen af energimærket. Dette vil også blive bevidnet af sælger under retssagen.

Derimod rettede [...], som er ...[klager]'s overordnede, efterfølgende henvendelse til de nuværende ejere, og i den forbindelse foretog [...] de pågældende 3 målinger. Disse målinger blev ikke overraskende foretaget på de 3 tykkeste steder.

[...]'s målinger var således ikke repræsentative, ligesom målingerne heller ikke blev foretaget forud for energimærkets udarbejdelse.

Herudover kan jeg i det hele henholde mig til Energistyrelsens bemærkninger af 30. august 2007.
[...]"

Afsluttende bemærkninger fra energikonsulenten

Ved brev af 19. november 2007 er energikonsulent ...[klager] fremkommet med følgende afsluttende bemærkninger:

"[...]

Jeg kan ikke se at køber er part i vor klage over Energistyrelsens afgørelse, som drejer sig om hvorvidt der skal uddeles en eller flere alvorlige eller mindre alvorlige påtaler til undertegnede. Køber kan klage over indholdet i Energimærket og det har man gjort, hvilket er resulteret i at køber har fået et nyt mærke som er godkendt af FEM-sekretariatet.

Når nu købers advokat fremturer i dette forum, er jeg nød til at korrigere advokatens postulater. Det er energikonsulentens ansvar at fastlægge ydervægges u-værdi. Når der ikke er tilladelse til destruktiv undersøgelse, skal energikonsulenten foretage et skøn ud fra bygningens alder, tegninger eller lignende.

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 12 af 17

Da FEM-sekretariatet har fastslået at der er skønnet forkert, er der udsendt et nyt Energimærke.

Sælger kan ikke have nogen eksakt viden om, hvor meget jeg har målt på konstruktionerne, jeg blev lukket ind på ejendommen af konen og manden kom først hjem midt under besigtigelsen. Så vidt jeg er orienteret, målte min foresatte efterfølgende mange flere steder på væggene, end de 3 stikprøvemålinger som jeg foretog.

Der har været afholdt syn- og skøn på ejendommen og vi afventer skønsrapporten, jeg henstiller til at De afventer skønsrapporten inden De træffer afgørelse i sagen.
[...]"

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Retsgrundlag

Af lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger fremgår blandt andet:

Side 13 af 17

"(...)

§ 34. Klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulenters og energiledelseskonsulenters ydelser, der er udført efter reglerne i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger og regler fastsat i medfør heraf, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler.

(...)"

Af bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger fremgår blandt andet:

"(...)

§ 36. Energistyrelsen kan overfor energikonsulenter og energikonsulentfirmaer påtale fejl og mangler i energimærkninger og andre ydelser, som energikonsulenten udfører i sin egenskab af beskikket energikonsulent. Energistyrelsen kan tildele energikonsulenter og energikonsulentfirmaer en advarsel ved alvorlige eller gentagne fejl og mangler samt ved manglende overholdelse af regler, der er fastsat i §§ 27, 29 og 30, § 31, stk. 1 og 3, og § 32.

...

Stk. 3. Energistyrelsen kan pålægge en energikonsulent at berigtige fejl og mangler i en energimærkning

(...)"

Af bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger fremgår blandt andet:

"(...)

§ 48. Klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulenters og energiledelseskonsulenters ydelser, der er udført efter reglerne i lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger og regler fastsat i medfør heraf eller bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december om energimærkning af bygninger, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler...
(...)”

Af Håndbog for Energikonsulenter 2004, den konkrete del, afsnit 3.2 fremgår følgende:

”(...

Energikonsulenter skal registrere alle typer vægge, der indgår i bygningen og være opmærksom på, at ydervægge kan variere, både inden for samme etageplan og mellem stue- og 1.sals plan.
(...)”

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Side 14 af 17

Af Håndbog for energikonsulenter 2004, den generelle del, afsnit 2.3.2 fremgår følgende:

”[...

2.3.2 Ejeroplysninger

Ejeren af bygningen kan i et særligt ejeroplysningsskema opgive en række oplysninger om ejendommen, blandt andet oplysninger om:

- årligt energiforbrug til varme og el
- årligt vandforbrug
- tidligere års energi- og vandforbrug
- der er foretaget hulmurs- og hulrumsisolering
- isoleringstykkelser i utilgængelige konstruktioner
- kendskab til efterisoleringer
- kendskab til isolering i skjulte konstruktioner
- alder og type af hårde hvidevarer m.v., der indgår i salget
- bygningstegninger

...

Energikonsulenten kan lægge oplysningerne fra ejeroplysningsskemaet til grund for sin energimærkning, hvis ejeren har skrevet under på skemaet. Energikonsulenten skal dog – ud fra sin erfaring og almindeligt rådgiveransvar – vurdere oplysningerne i overensstemmelse med reglerne for registrering af ejendommen.

Hvis energimærkningen bliver baseret på forkerte oplysninger om bygningen, kan det føre til, at energikonsulenten udarbejder en Energimærkerapport med fejl og giver forkerte anbefalinger om energibesparende foranstaltninger. Det kan igen påføre køber større udgifter til energibesparende foranstaltninger, end han havde regnet med, da han købte bygningen. Den ekstra udgift kan køber kræve erstattet af energikonsulenten i henhold til dansk rets almindelige erstatningsregler. Hvis der er uenighed om sagen må køber anlægge sag ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed eller ved en domstol.

Energikonsulenten skal derfor skønne om de oplysninger, som ejeren har givet, er rigtige. Skønnet skal energikonsulenten basere på sin faglige viden, herunder konkret viden om bygninger fra forskellige perioder.

10. marts 2008
J.nr.: 521-106
Eksp.nr.: 34586
SNK-EKN

Hvis oplysningerne om forbrug baseres på oplysningerne fra andre end ejeren, så bør dette fremgå meget tydeligt af Energimærkerapporten, da der eventuelt kan blive tale om et erstatningsansvar. Ejeren af en bygning er i øvrigt ikke forpligtet til at levere oplysninger om energiforbrug m.v., for at der kan gennemføres en energimærkning.

Side 15 af 17

Hvis energikonsulenten er i tvivl, bør de givne oplysninger kontrolleres. Viser det sig, at ejerens oplysninger er forkerte, skal energikonsulenten skrive dette i Energimærkerapporten og bruge de korrekte oplysninger til at lave energimærkningen. Energikonsulenten skal henvise til ejeroplysningsskemaet som dokumentation for oplysningerne.

Hvis ejeroplysningerne indeholder udsagn om isolerings- eller efterisoleringstilstand af diverse konstruktioner, bør energikonsulenten ved sin gennemgang af bygningen vurdere sandsynligheden af disse oplysninger og ved uoverensstemmelser anføre dette i Energimærkerapporten.

Hvis energikonsulenten ikke kan skaffe oplysningerne fra ejeren, skal det fremgå af Energimærkerapporten, jf. kapitel 19 Fritekst i den Konkrete del.

[...]"

Energiklagenævnets bemærkninger

Sagen drejer sig om, hvorvidt det af energikonsulenten udarbejdede energimærke for ejendommen beliggende [...], er udarbejdet i overensstemmelse med retsgrundlaget.

Energistyrelsen fandt, at der var 2 væsentlige fejl og 1 mindre væsentlig fejl ved energimærket. Energikonsulenten blev på denne baggrund tildelt en påtale, ligesom energimærket skulle berigtiges.

Køber af den i sagen omhandlede ejendom har en væsentlig og individuel interesse i at det for hans ejendom udarbejdede energimærke er korrekt. Herefter, og da køber har indbragt sagen for Energistyrelsen, har den pågældende partstatus under hele klagesagen.

I brev af 19. november 2007 har energikonsulenten anmodet Energiklagenævnet om, at afvente med at træffe afgørelse i sagen til der har været afholdt syn og skøn på ejendommen og skønrapporten foreligger. Energiklagenævnet finder, at sagen er fuldt oplyst og kan afgøres på det foreliggende grundlag. Sagen skal derfor ikke afvente fremkomsten af syns- og skønserklæringen i den mellem køber og klager verserende retssag.

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

Registrering af ydervægge

Energikonsulenten er af den opfattelse, at registreringen af ydervægge er korrekt set i forhold til, at ejendommen er fra 1889 samt, at der ikke var mulighed for destruktive indgreb.

Side 16 af 17

Energistyrelsen fandt, at der var tale om en faktisk fejl i energimærkerapporten, idet energikonsulenten havde angivet, at der var tale om massive ydervægge med 1/1 sten og 100 mm. isolering. Ved besigtigelsen af ejendommen, blev der konstateret flere forskellige typer ydervægge, og isolering forekom kun i gavl mod vest på 1. sal og i skråvægge. Energistyrelsen vurderede endvidere, at eventuelle ejeroplysninger således ikke var blevet kvalitetssikret.

Energiklagenævnet finder, at energikonsulenten efter de gældende regler burde have iværksat en grundigere undersøgelse omkring registrering af ydervæggene. Dette forhold er i sig selv tilstrækkeligt til at meddele klager en påtale. De øvrige forhold, der hænger sammen med undersøgelsen omkring ydervæggene, kan hverken hver for sig eller samlet anses for væsentlige fejl. Dette er dog ikke tilstrækkeligt til at kunne føre til et andet resultat.

Efter det anførte stadfæstes Energistyrelsens afgørelse.

Energiklagenævnets afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 20. april 2007 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 10. marts 2008.

energi

KLAGENÆVNET

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

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnnsformand

10. marts 2008

J.nr.: 521-106

Eksp.nr.: 34586

SNK-EKN

/ Susanne Nystrup Kirk

Fuldmægtig

Side 17 af 17