

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

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
AFGØRELSE FRA
OM**

...[klager] over
Energistyrelsen af 22. august 2007
energimærkning af ejendommen beliggende [...], E [...] og
E [...].

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

**NÆVNETS
SAMMEN-
SÆTNING
I SAGEN**

Nævnnsformand, dommer Poul K. Egan
Seniorforsker, civilingeniør Kirsten Engelund Thomsen
Chef for forretningsudvikling, ingeniør Bjarne Spiegel-
hauer

**NÆVNETS
AFGØRELSE**

Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 stadfæstes

Ved brev af 2. september 2007 har ...[klager] indbragt Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 for Energiklagenævnet.

Sagens problemstilling

Sagen drejer sig om Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007, hvorefter de af energikonsulent (...) udarbejdede energimærker blev vurderet til at indeholde 1 væsentlig fejl og 7 mindre væsentlige fejl. Det blev herefter pålagt energikonsulenten at berigtige fejlene i energimærkningen, således at der blev udarbejdet ét energimærke for ejendommen. Der var oprindeligt udarbejdet to energimærker for den pågældende ejendom.

Klager er uenig i den metode, der anvendes af Energistyrelsen til at beregne energiforbruget for ejendommen, herunder at der ikke tages hensyn til det af klager dokumenterede faktiske forbrug.

Energikonsulenten har påklaget Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 om tildeling af påtale i forbindelse med energimærkningen af ejendom-

men [...]. Energikonsulentens klage behandles i Energiklagenævnet under j.nr. 521-112.

Den påklagede afgørelse

Fra Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 fremgår blandt andet:

"[...]

2. Afgørelse

Retsgrundlaget for Energistyrelsens afgørelse i sagen er bekendtgørelse nr. 1731. af 21. december 2006 om energimærkning i bygninger. Det fremgår af § 48, at klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulentens ydelser, der er udført efter reglerne i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005, skal færdigbehandles efter de hidtil gældende regler.

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 2 af 23

Det fremgår herefter af bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger § 42, stk. 1, 1. punktum, at klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende gyldige energimærker, og andre ydelser udført af beskikkede energikonsulenter i deres egenskab af energikonsulenter behandles af Energistyrelsen.

Som grundlag er tillige anvendt Håndbog for energikonsulenter - version 2004, der var gældende på tidspunktet for energimærkningen. Håndbogen er Energistyrelsens retningslinier for energimærkning af små ejendomme.

Energimærke E [...]

Det er Energistyrelsens vurdering, at

1. det er en fejl, at energimærket ikke er udarbejdet for hele ejendommen, men kun omfatter en del af ejendommens opvarmede areal.
2. ejendommens areal ikke er korrekt opmålt. Ved besigtigelsen blev lejlighedens areal opmålt til 170,39 m², mens energikonsulenten har registreret 158 m².
3. ruderne på ejendommen ikke er korrekt registreret. Ved besigtigelsen blev der registreret termoruder i hele lejligheden, på nær to ruder med 1 lags glas og forsatsrude (1+1 rude) i gavl mod vest samt 1+1 rude i bryggers i udbygningen, mens energikonsulenten har registreret termoruder i hele ejendommen.

4. ydervægge ikke er registreret korrekt. Det er en fejl, når energikonsulenten registrerer let med 100 mm isolering i vestgavl og ½ stenvæg med 100 mm isolering. Begge vægtyper ligger mod øst i den anden del af ejendommen. Det er ligeledes en fejl, at der er registreret 30 cm isoleret hulmur, hvor der er 33 cm isoleret hulmur, ligesom det er en fejl, at der ikke er registreret bindingsværk med 100 mm indvendig isolering.
5. højdemål ikke er opmålt korrekt. Ved besigtigelsen blev etagehøjden målt til henholdsvis 2,38 m og 2 m skrånende til 1,70 m i tilbygningen. Energikonsulenten har registreret etagehøjden til 2,45 m.

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Samtidig finder Energistyrelsen at

Side 3 af 23

6. isolering af loft, skunke og tag har energikonsulenten registreret korrekt.
7. isolering af etageadskillelse inden for klimaskærmen falder uden for ordningen.
8. isoleringseffekt fra stråtaget falder uden for ordningen.
9. hensyn til andet brændsel falder uden for ordningen.

Energistyrelsen finder ikke at kunne tage stilling til

10. hvorvidt energikonsulenten havde adgang til faktiske forbrugsoplysninger.

Det er Energistyrelsens vurdering, at de faktuelle fejl under punkt 1-5 er en følge af, at energikonsulent [...] ikke har udført arbejdet i overensstemmelse med retsgrundlaget, herunder Håndbogen for energikonsulenter - 2004 udgaven.

Det er Energistyrelsens vurdering, at fejlen under punkt 1, skal betragtes som en væsentlig fejl, idet energimærket ikke omfatter hele bygningens opvarmede areal, og derved får fejlen væsentlig betydning for energimærkets rigtighed.

Fejlene under de øvrige punkter betragtes som uvæsentlige, idet de ikke har væsentlig indflydelse på energimærkets rigtighed.

Energimærke E [...]

Det er Energistyrelsens vurdering, at

1. ruder og rudetyper er registreret korrekt

2. isolering af loft, skunke og tag har energikonsulenten registreret korrekt.
3. isolering af etageadskillelse inden for klimaskærmen falder uden for ordningen.
4. isolering af gulve er registreret korrekt.
5. etagehøjden er registreret korrekt

Energimærkningen er således korrekt udført i forhold til de i 1-5 angivne punkter. Energistyrelsen finder dog, at det er en væsentlig fejl, at energimærket ikke omfatter hele ejendommen, men kun en del af ejendommens opvarmede areal, jf. ovenfor.

Øvrige forhold

Herudover er det Energistyrelsens vurdering, at

1. oliekedlen ikke er registreret korrekt, idet der er blanke felter ud for varmetab/lågetab i kontroludskriften. Der skal stå 2,0 (før nuværende værdi) og 0,1 (værdi efter gennemførelse af besparelsesforslag).
2. ventiler på radiatorer ikke er registreret korrekt. Energiforsyningen har registreret termostatventiler på alle radiatorer. Der er 6 stk. radiatorer uden termostatventiler (4 stk. i stueetagen og 2 stk. i tagetagen).
3. natsænkning "Ur med rumføler" ikke er registreret korrekt. Felter ud for "temperatur før" og "temperatur efter" er blanke i kontroludskriften. Der skal stå -1 før og -1 efter. Energistyrelsen vurderer at fejlene under punkt 1-3 ikke har væsentlig betydning for energimærkets rigtighed, hvorfor de anses for at være mindre væsentlige.

Udarbejdelse af nyt energimærke

Energistyrelsen pålægger energikonsulent [...] at berigtige energimærket for ovenstående ejendom. Der skal tages hensyn til, at der rettelig kun skal forefindes en energimærkning på ejendommen og ikke to. Berigtigelsen sker i overensstemmelse med Energistyrelsens afgørelse, jf. § 3b stk. 3 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning i bygninger. Af bestemmelsen fremgår det, at "Energistyrelsen kan pålægge energikonsulent at berigtige fejl og mangler i en energimærkning."
[...]"

Af Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007, side 24, fremgår endvidere:

"[...]"

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 4 af 23

Øvrige forhold

Udover ovenstående punkter, har Energistyrelsen hæftet sig ved øvrige forhold som angivet herunder.

3.6.1 Brug af ejeroplysninger

Energikonsulenten henviser i kommentar af 8. december 2006 og i kommentar af 10. maj 2007 til ejeroplysninger.

Det er korrekt, at energikonsulenten kan gøre brug af underskrevet ejeroplysningsskema. Da gælder det af håndbogens kapitel 3.1.4 side 2 af 4, at hvis ejeroplysninger indeholder udsagn om isoleringstand af diverse konstruktioner, da bør konsulenten vurdere sandsynligheden af disse oplysninger.

Det er dog således, at ejendommens adresse ikke fremgår af ejeroplysningsskemaet, ligesom ejeroplysningsskemaet ikke er underskrevet på side 2. Der fremgår udelukkende en underskrift fra dig på, at der kan foretages boreprøve i muren – men stadig angivet uden adresse på oplysningsskemaet. Ejeroplysninger er således i dette tilfælde ikke brugbare.

[...]"

Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 vedlægges i sin helhed som bilag 1.

Klagers synspunkter til støtte for klagen

Til støtte for klagen har klager i brev af 2. september 2007 anført:

"[...]

Angår: Klage over hidtidige afgørelser og sagsbehandling i forbindelse med Energimærkerapport nr. E [...] og E [...], der erstatter tidligere udarbejdet Energimærke fra samme Ingeniørfirma.

Undertegnede fremsender hermed en klage primært over beregningen af Energiforbruget i ejendommen [...] og sekundært over den hidtidige sagsbehandling i forbindelse med klage.

Mine klagepunkter i prioriteret rækkefølge:

Klagepunkt 1:

Den teoretiske beregning af energiforbruget i ovennævnte Energimærker på den pågældende ejendom harmonerer overhovedet ikke med det faktiske dokumenterbare forbrug, som ejeren med

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 5 af 23

to børn har haft over en mere end 20 år på ejendommen og ej heller med senere forbrug for lejere i en flerårig periode.

Klagepunkt 2.

Det i Energimærket beregnede forbrug, der som anført i klagepunkt 1, ligger urimeligt over det dokumenterede forbrug over mere end 20 år og har været medvirkende til, at ejendommen har været endog alvorlig vanskelig at sælge gennem en toårig periode. Det har indirekte medført et økonomisk tab for ejendommens ejere. Belastningen af salgsbestræbelserne hidrørende fra et forkert sat energiforbrug har pågået siden efteråret 2005 (da første Energimærke blev udstedt) frem til dags dato.

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Klagepunkt 3.

Side 6 af 23

Klagen over Energimærket påbegyndes ultimo 2005, primo år 2006 og sagen er endnu ikke afgjort.

- a) Derfor klages der over en langsommelig og efter klagers mening bureaukratisk sagsbehandling i et uoverskueligt klagemiljø
- b) Der klages over at klagepunkt 1 hos ingen af instanserne hidtil overhovedet er taget med i overvejelserne.

Kommentar 1: Jeg skal bemærke at man i klagevejen har brugt næsten to år uden at opstille regler overfor klager omkring egne besvarelsesfrister. Herefter stilles jeg som klager til gengæld nu overfor en klagefrist pt. på fire uger max. ellers er det hele spildt. Det er simpelthen ikke rimeligt sat overfor hinanden. Jeg rejser trods min alder en hel del i udlandet, hvorfor klagefristen kunne have været et problem. For god ordens skyld skal nævnes at denne frist er nævnt Energistyrelsens brev men på side 25 (den sidste side). Det er for klager en vigtig information og burde være markeret bedre.

På grund af en ekspeditionsfejl fra min side blev min umiddelbare reaktion over Energistyrelsen afgørelse af 22. august 2007 sendt til Energiklagenævnet. Herfra tog to personer sig tid til at ringe til mig for at gøre opmærksom på, at jeg havde sendt mailen til den næste instans og man pointerede 4-ugers-reglens vigtighed, i alle måder en god vejledning. Men at "systemet" hidtil ikke har sat frister for sig selv (klager bevist) er simpelthen hverken rimeligt eller

fair desuagtet mere eller mindre halvhjertede undskyldninger undervejs (læs forsinkelse = indirekte økonomisk tab for klager).

Jeg skal videre med hensyn til det rent organisatoriske bemærke, at jeg fra første færd som borger i Danmark naturligvis mente, at skulle man klage over et Energimærke må det selvsagt være naturligt at klage til: Energiklagenævnet (set ud fra en logisk vinkel, hvem ellers?) At man skulle klage til: "Tidligere Sekretariat for Energimærkning co. Dansk Energimærkning Management" og at dette så skal behandles af "Energistyrelsen" før man støder på et "Klagenævn" (som enhver klager vil have som logisk udgangspunkt) er ikke rimeligt logisk for almindelige mennesker med et behov for en retfærdig sagsbehandling og med mindre interesse i "systemets" infrastruktur. Sagt med andre ord: klagevejen er ikke logisk opbygget.

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 7 af 23

Kommentar 2.

Jeg har på telefonisk samtale med Energiklagenævnet forstået, at jeg med denne klage ikke behøver at dokumentere sagen forfra via bilag. Energiklagenævnet vil rekvirere sagens akter. Jeg forstår at det også gælder de dokumenter, som jeg efterfølgende henviser til, uden at vedlægge dem. Det anerkender jeg hermed som en god hjælp da dokumentationen for lægmand er teknisk præget og uigennemskuelig og derfor næsten umulig at prioritere ud fra.

Almindelige bemærkninger

Selv om det ikke har direkte betydning for sagen vil jeg dog gerne i al almindelighed udtrykke, at min kone og jeg ikke er folk der farer i blækhuset og klager jævnligt. Jeg har en baggrund som fritidsskønsmand i andet fagområde over mere end 30 år og har en tidligere lang ansættelse som konsulent på Teknologisk Institut som baggrund for at sætte mig ind i sagsakter og har som senere erhvervsleder successivt også oparbejdet evnen til at acceptere et upopulært resultat, hvis det er forståeligt.

Uddybende til klagepunkt 1.

I familien [...] kan man ikke forstå at 1. Energi- & Ingeniørgruppen A/S, og 2. Tidligere Sekretariat for Energimærkning samt 3. Energistyrelsen alle lægger afstand til den primære anke i forbindelse med de i sagen omhandlede Energimærker, nemlig at vort

reelle dokumenterede forbrug gennem mere end 20 år og senere lejerens ikke kommer i betragtning. De tre instanser har alle meget klart givet udtryk for, at ejers reelle forbrug ikke vil tages i betragtning, kun de cirkulærebetingede teoretiske beregningsregler vil blive benyttet til beregning af forbruget, uanset hvad resultatet bliver i forhold til de dokumenterede faktiske forhold end bliver.

Det vil da også være O.K. såfremt man med de teoretiske beregningsregler kunne finde et forbrug der bare i nogenlunde rimelig grad modsvarer ejerens dokumenterede forbrug. Men når nu brev af 24. januar 2006 til Energi- & Ingeniørgruppen A/S fra undertegnede (bilag i sagen) angiver det reelle forbrug (og fremhæver at det kan dokumenteres), så var det forventet, at det indgik i overvejelserne. Af samme firmas svarskrivelse fremgår det imidlertid, at man ikke tager ikke hensyn til ejerens forbrug. Man holder sig til de teoretiske beregningsregler uanset de faktiske forhold også selv om de er helt ude af trit med ejerens oplysninger.

Det manglende hensyn til ejers eget forbrug er en efterfølgende gennemgående reaktion både fra det Tidligere Sekretariat for Energimærkning samt Energistyrelsen. Det gør - populært sagt - ondt værre!

Det har for mig uden betydning at alle tre parter har hold i at afvise mine krav om at få det reelle forbrug på ejendommen til at indgå i vurderingen, ved henvisninger til diverse cirkulærer. Jeg har ikke mulighed for gennemgå disse cirkulærer (som specielt Energistyrelsen henviser til).

Jeg skal hermed spørge klagenævnet om disse cirkulærer virkelig reelt fritager for ansvar for at lytte bare i rimelig grad til ejeren af ejendommens forbrugsberegning i et forsøg på at ramme rigtigt på forbruget. Jeg har skriftligt fra Energistyrelsen at man ikke tager hensyn til ejerens oplysninger i sagens dokumentation.

Det jeg påklager er (for at sige det på en anden måde) at man for pokker ikke kan bruge sin sunde fornuft og indse denne urimelighed **eller** sende mig hurtigt videre igennem systemet til de der er ansvarlige for, at man ikke tager hensyn til det reelle forbrug når det er min primære klage. Jeg kan ikke underbygge det, men jeg tror at de teoretiske beregningsregler ikke dækker bredt nok fra et typisk typehus til noget så specielt som et stort restaureret bondehus som vort. Sagt på anden måde: jeg er bange for at vort gamle (og meget fine) bondehus fra 1547 lader sig ikke adoptere

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 8 af 23

til de opsatte teoretiske energiberegningsregler. Det burde i givet fald ikke være familien [...]’s vort problem.

Jeg har pr. telefon undervejs fået tilkendegivet, at man ikke tager hensyn til ejers forbrug, blandt andet fordi ejer ofte vil "pynte på det". Det synspunkt har jeg god forståelse for, men det kan nu engang efter min opfattelse ikke bruges til at afvise et dokumenteret forbrug over tyve år, der burde kunne skille "fårene fra bukkene". Jeg vil gerne hermed anføre følgende: havde man i det system denne klage indtil nu har været igennem givet familien Hammershøj en bare nogenlunde rimelig anledning til at forstå, **hvorfor** det dokumenterede forbrug ikke helt eller bare delvist kan bruges så havde vi som ejere gjort et helhjertet forsøg på at forstå. Men at afvise med henvisning til brodne kar og hermed implicit påføre os indirekte et tab er ikke rimeligt, heller ikke i dagens Danmark.

Sagt med andre ord: så længe instanserne ikke giver os en forståelig grund til ikke at sammenligne teoretiske beregninger med reelle tal og tage konsekvensen heraf risikeres en økonomisk belastning for boligejeren i forbindelse med disses salg. Familien Hammershøj snyder ikke, vi dokumenter og har sågu ikke siddet med kolde tæer i tyve år!

Dernæst skal jeg i forbindelse med klagepunkt 1 anføre følgende vedrørende Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007.

Materialet er på 25 sider. Selv med den bedste vilje har jeg og min familie ikke en chance for at forstå hvad Energistyrelsen er kommet frem til. Det er 25 sider med henvisninger til cirkulærer og teoretiske beregningsformler, uden nogen mulighed for tredjeper-son at forstå resultatet.

Jeg klagede over at der ikke i Energimærket er taget hensyn til det dokumenterede forbrug på ejendommen. Jeg har fået svaret: der er 1 væsentlig og 7 mindre fejl i Energimærket og herefter 24 sider, som former sig som en dialog imellem Energistyrelse og Energimærkeudsteder. Der skrives "hen over hovedet" på klageren det virker nærmest arrogant (nærmest som: kopi til klageren). Det har ikke været muligt for mig endog at tolke om Energistyrelsen har givet mig delvist medhold eller det modsatte ud fra de tekniske redegørelser i brevet. Jeg kan derfor kun henholde mig til side 25 hvor der dog står at jeg ikke har fået fuldt medhold uden yderligere forklaring og nærmest for at anføre den videre

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 9 af 23

klagevej. Det kan man ikke være bekendt! Jeg efterlyser også i svaret en stillingtagen til min hovedklage: hvorfor tager man ikke hensyn til det dokumenterede forbrug?

Klagepunkt 2.

Jeg klager hermed over at den lange ekspeditionstid, som endnu ikke er ovre, og som indirekte har bidraget til, at ejendommen har været svær at sælge over nu næsten to år. Når ejendommen er på mere end 260 m² og det er et gammelt hus vil potentielle købere særligt se på energiforbruget.

Dersom Energiklagenævnet, som vi har en håb og en forventning om, skulle komme til den afgørelse, at man skal tage hensyn til det rent faktiske forbrug på ejendommen, vil jeg gerne vide om det er "ustraffet" for instanserne at påføre en boligejer et indirekte men reelt tab. Skal denne omkostning alene bæres af ejer, så fremt der i sagen på nuværende tidspunkt tages hensyn det faktiske forbrug på ejendommen?

Ejendommen er pt. til salg hos [...] og herfra far vi MEGET ofte at vide, at en potentiel køber synes der skal laves for meget ved ejendommen. Der er selvfølgelig forskellige også for sagen urelevante ændringskrav, men et gennemgående afslagsargument er energiforbruget (installationen skal ændres, isoleringen skal gennemgås af eksperter osv. osv.).

Klagepunkt 3.

En sagsbehandling på snart to år uden endelig afslutning kan ikke være rimelig. Som anført er det vor opfattelse at vi lider økonomisk skade af et urealistisk beregnet Energimærke. Men skaden øges af en langsommelig sagsbehandling. Derfor omfatter denne klage den lange sagsbehandlingstid og den konsekvenser for en boligejer. Er den påklagede langsommelige sagsbehandling i denne sag virkelig - i bredeste forstand - "gratis" uanset hvor langt sagen skal belyses og afgøres?

Jeg skal så hermed indbringe denne klage og jeg skal også overfor Klagenævnet som instans anmode om at få en hurtig sagsbehandling og ønskeligt en konkret tidshorisont.
[...]"

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 10 af 23

Klager har endvidere ved brev af 13. september 2007 anført følgende:

"[...]

Jeg bekræfter hermed modtagelsen af brev af 7. september 2007.

I dette brev underrettes jeg om at Klagenævnet har givet Energi-styrelse en kort frist frem til 8. oktober 2007 til at fremsende det, der i Deres skrivelse, defineres som sagens akter. Det anerkendes at Energiklagenævnet ønsker en kort frist overfor Energistyrelsen til fremsendelse af sagen akter. Men det manglede også bare andet.

Men at Energiklagenævnet herefter på klagers opfordring udtaler at man skal regne med en ekspeditionstid på måske 1 år men i komplicerede sager snarere 2 år indebærer, at det samlede sagsforløb kan ende op i 4 år!

Det er en fuldstændigt uacceptabel sagsbehandlingstid både Ankenævnets set isoleret men i høj grad også den samlede. I skrivelseren er jeg blevet foreslået at gå ind på web-adressen: www.ekn.dk. Det har jeg gjort fordi jeg er opfordret dertil, men har intet fundet, der kunne begrunde en tro på at Ankenævnet ved brug af logisk sans beretter om hvorledes sagsbehandlingstiden kan nedsættes.

Der henvises endvidere til at spørgsmål kan stille til sekretariatschef Henrik Chieu på telefonnummer 3395786. Desværre har man ikke stillet mig i udsigt, at en sådan henvendelse vil kunne nedsætte sagsbehandlingstiden, hvorfor det er spild af tid med mindre De kan udtale, at en samtale med sekretariatschefen vil kunne nedsætte sagsbehandlingstiden.

TESE

Hvis en sådan tilkendegivelse ikke kan gives så ønsker jeg hermed at få oplyst til hvilken instans jeg isoleret skal klage til over Klagenævnets alt for lange beregnede sagsbehandlingstid, således at kendelsen under alle steder vil komme for sent i forhold til den skade der påføres klager.

Jeg skal hermed præcisere følgende:

Fundamentet i min klagesag er at et alvorligt forkert beregnet energiforbrug på min ejendom har bidraget til, at ejendommen er nærmest umulig at sælge. Det beregnede forbrug ligger (dokumenteret) tårnhøjt og urealistisk over de praktiske og dokumenterede forbrug over tyve år. Det er for klager ganske underordnet, at

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 11 af 23

man kan finde retfærdiggørelse i forkerte beregningsmetoder i diverse cirkulærer. Det kan i bedste fald kun bruges til at vaske hænderne hos sagsbehandleren, og det ændrer som bekendt ikke på tallene.

Det jeg som klager og økonomisk belastet ejer har brug for at vide er: 1. at det reelle forbrug over tyve år stadfæstes som ejendommens typiske forbrug eller 2. at få en forståelig forklaring på hvorfor det reelle forbrug ikke tages til efterretning når det kan dokumenteres at det ligger så langt fra det beregnede.

I sidste tilfælde siger det sig selv at en retfærdiggørelse af teoretiske beregningsregler, der fører til et så afvigende forbrug som tilfældet er i forhold til det reelle, intet værd er for klager. Det tror jeg på at brug af sund fornuft alene vil føre frem til.

Jeg må som ejendomsindehaver stille mig det spørgsmål hvordan dette sagsforløb skal ses i forhold til de officielle og måske også skjulte hensigter er for disse efterhånden meget udsældte Energimærker.

Hvis det er at beregne hvor meget energi et hus forbruger for at kunne stille forslag til forbedringer af isolation og som sådan ser på det som en samfundsmæssig (miljømæssig) beskyttelse, så er formålet forfejlet i dette tilfælde. Huset bruger ikke en liter mere olie end det typiske forbrug uanset teoretiske beregningsmetoder. Miljøet vinder ikke på systemets regnefejl.

Hvis det er en beskyttelse af den kommende ejer som så får en dyne af forslag (dog ikke krav) om forbedringer er det direkte en manipulation, fordi huset ikke har det forbrug, der er beregnet. Derved manipulerer man ny ejer til at foretage ekstra isolering på et forkert grundlag. At spare på energi er godt nok, men at manipulere en køber til at spare ud fra forkerte tal er mere eller mindre tyveri!

Så er der så sælgers situation. I sælgers tilfælde er der dobbelt skade i det nuværende Energimærkesystem, når man ikke kan regne rigtigt eller har fejlagtige beregningsmetoder for nogle hus typer. Man sætter sælger i en vanskelig salgssituation især med et stort (gammelt men restaureret) hus i en købers markedssituation som nu, og et salg bliver sværere under alle omstændigheder, men også belastet af et forkert beregnet forbrug. Vort salg har nu pågået i to år, det sidste halve år hos Pernille Sams. Der har væ-

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 12 af 23

ret dokumenterbar rekord stor interesse for huset men ingen køber det, Energimærket er et af problemerne. Det koster klager dobbelt husleje hver måned. Dertil kommer at vi med den tidshorisont som Klagenævnet har sat op har set i øjnene, at vi må sætte huset 300.000 til 500.000 Kroner ned i salgssum. Det indebærer at den lange sagsbehandlingstid medvirker (ikke den eneste grund) til et betydeligt tab. Det er tyveri fra min families pengepung uanset hensigten. Og i al den tid skal klager lytte til undskyldninger og beregningsregler, der ikke har hold i det reelle forbrug. Det er ikke et klagenævn værdigt ikke at behandle en sådan sag ekspres.

Alene sagsbehandlingstiden gør Klagenævnet ligegyldigt for os som familie, for enten har vi solgt eller også er vi røget på tvangsauktion før i kommer frem til en afgørelse, som jeg ind til nu ikke har fået en eneste tilkendegivelse om skulle ende med et realistisk forbrug i relation til det på ejendommen faktiske. Det kan en borger (som jeg tidligere har nævnt) simpelthen ikke være tjent med. Så jeg må udtale følgende: Jeg dropper ikke sagen selv om den er udsigtsløs for klager alene på grund af sagsbehandlingstiden. Jeg agter at forfølge denne sag så langt det er muligt af hensyn til andre, der skulle ryge i samme fuldstændige urimelige fælde.

Jeg ønsker at få oplyst til hvem man isoleret skal klage over Klagenævntes budgetterede sagsbehandlingstid.

For første gang i mit lange liv er jeg trådt så meget over tærne af dette offentlige bureaukratiske system, at jeg kører denne sag gennem pressen så langt ud i offentligheden som jeg formår. Jeg kender fra pressens belysning af slige sager den belastning en sådan beslutning kan medføre for et enkelt individ overfor dette massive bureaukrati, men det er en nødvendig beslutning og så håber jeg at leve længe nok til at få et resultat, som andre husejere kan have glæde af.

Jeg afventer et snarligt svar.
[...]"

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen afgav ved brev af 3. oktober 2007 følgende bemærkninger til klagen:

"[...]

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 13 af 23

Energiklagenævnet anmoder ved skrivelse af 7. september 2007 om Energistyrelsens bemærkninger til ...[klager]'s klage af 2. september 2007 over ovennævnte afgørelse. Energistyrelsen kommenterer klagen under følgende punkter:

1. Det beregnede forbrug harmonerer ikke med det faktiske forbrug, og der er ikke taget hensyn til dette.
2. Det beregnede forbrug ligger urimeligt over det faktiske forbrug.
3. Langsommelig og bureaukratisk sagsbehandling.

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Ad 1: Det beregnede forbrug harmonerer ikke med det faktiske forbrug, og der er ikke taget hensyn til dette.

Energistyrelsen forstår klagers kommentar således at:

Side 14 af 23

- a) Der tages ikke hensyn til ejers og lejers faktiske forbrug gennem 20 år.
- b) Det faktiske forbrug kan dokumenteres, og der er ikke tale om, at der er "pyntet" på det faktiske forbrug.
- c) Klager har ikke mulighed for at gennemgå cirkulærer (antages, der menes Håndbog for energikonsulenter - version 2004).
- d) Energistyrelsens afgørelse og begrundelse er ikke forståelig.

Ad a) Der tages ikke hensyn til ejers og lejers faktiske forbrug gennem 20 år.

Som klager korrekt angiver, tages der i det beregnede forbrug ikke hensyn til det faktiske forbrug. Det er netop hensigten med energimærkningen, at der beregnes et forbrug uafhængigt af individuelle forbrugsmønstre, herunder ejers eller lejers faktiske forbrug, ved hjælp af standardiserede beregningsmetoder.

Af § 3, stk. 3, nr. 1 i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger fremgår følgende:

"Energimærke, der er en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand beregnet ud fra en normal brug af bygningen. Heri indgår energiforbruget til opvarmning, varmt brugsvand, køling, ventilation og eventuelt belysning. Vandforbrug kan indgå."

I "standardiseret og dokumenteret" ligger, at opgørelsen foretages så objektivt som muligt via en standardiseret bygningsgennemgang, hvor de enkelte bygningsdele og disses isoleringstilstand forsøges positivt konstateret og dokumenteret. Herefter beregnes bygningens energimæssige tilstand, herunder energiforbruget, ved brug af standardiserede beregningsmodeller. Formålet med denne tilgang er netop, at give en forbrugeroplysning, som er så objektiv som mulig, og helt uafhængig af individuelle forbrugsmønstre. Dette fremgår tillige af lovforslagets bemærkninger til § 3, hvoraf fremgår;

"Opgørelsen over en bygnings energimæssige tilstand beregnes ud fra en normal brug af bygningen. "

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Ejers evt. oplyste forbrug kan tjene energikonsulenten som et pejlemærke i forhold til, om registreringsgrundlaget er korrekt. Hvis f.eks. det beregnede forbrug er meget højere end det oplyste forbrug, da bør energikonsulenten kontrollere en ekstra gang, om registreringen af bygningen er i overensstemmelse med Energistyrelsens retningslinier. Ejers oplyste forbrug vil således ikke være udslagsgivende for at foretage en korrekt beregning af ejendommens energiforbrug, uagtet at der kan være stor forskel på et dokumenteret faktisk forbrug og et beregnet forbrug - formålet med det beregnede forbrug er netop, at det beregnes uafhængigt af individuelle forbrugsmønstre.

Side 15 af 23

Der skal således ikke tages hensyn til ejers oplyste faktiske forbrug - dette vil være helt i strid med formålet om, at lave en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand, dvs. en opgørelse uafhængig af nuværende brugers adfærd.

Energistyrelsen fastholder, at der ikke skal eller bør tages hensyn til ejers oplyste faktiske forbrug, uagtet at dette kan dokumenteres.

Ad b) Det faktiske forbrug kan dokumenteres og der er ikke tale om, at der er "pyntet" på det faktiske forbrug.

Energistyrelsen fastholder, at der ikke kan tages stilling til, hvorvidt energikonsulenten havde adgang til ejeroplysninger om faktisk forbrug på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærkningen. Ejeroplysninger om faktisk forbrug bør fremgå af ejeroplysningsskema. Der citeres fra Energistyrelsens afgørelse s 24:

"Det er dog således, at ejendommens adresse ikke fremgår af ejeroplysningskemaet, ligesom ejeroplysningskemaet ikke er underskrevet på side 2. Der fremgår udelukkende en underskrift fra sælger på, at der kan foretages boreprøve i muren - men stadig uden adresse angivet på oplysningskemaet. Ejeroplysninger er således i dette tilfælde ikke brugbare. "

I det ejeroplysningskema der foreligger, er rubrikkerne, hvor oplysninger om faktisk forbrug kan anføres, ikke udfyldt. Men da ejeroplysningskemaet i øvrigt mangler at være forsynet med en adresse for, hvilken ejendom, der er tale om, finder Energistyrelsen fortsat, at der ikke kan tages stilling til, hvorvidt energikonsulenten havde adgang til ejeroplysninger om faktisk forbrug på tidspunktet for energimærkets udarbejdelse.

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 16 af 23

Kunne det dokumenteres, at energikonsulenten havde adgang til ejeroplysninger om faktisk forbrug på tidspunktet for energimærkets udarbejdelse, da skulle det faktiske forbrug jf. Håndbogens konkrete del, kapitel 1.2.9, som ejeren har oplyst i ejeroplysningskemaet, oplyses med energimængde, energienheder, forbrugt beløb og afregningsperiode i energimærket. Som nævnt under punkt a), da bør energikonsulenten kontrollere en ekstra gang om registreringen af bygningen er i overensstemmelse med Energistyrelsens retningslinier, hvis f.eks. det beregnede forbrug er meget højere end det oplyste forbrug.

Hvorvidt klager i dag kan dokumentere sit forbrug, eller hvorvidt en ejer kan "pynte" på ejeroplysninger vil jf. punkt a) og ovenstående ingen indflydelse have på beregningen af en bygnings energiforbrug.

Ad c) Klager har ikke mulighed for at gennemgå cirkulærer (antages, der menes Håndbog for energikonsulenter - version 2004).

Love, bekendtgørelser samt Håndbog for energikonsulenter - version 2004, der var gældende på tidspunktet for energimærknin-gen, er alle offentligt tilgængelige. Håndbogen (version 2004) kan, ligesom den nugældende håndbog, findes på www.femsek.dk.

Ad d) Energistyrelsens afgørelse og begrundelse er ikke forståelig.

Se kommentar til punkt 3 nedenfor.

Ad 2: Det beregnede forbrug ligger urimeligt over det faktiske forbrug

Se kommentar til punkt 1.

Ad 3: Langsommelig og bureaukratisk sagsbehandling

Det er Energistyrelsens vurdering, at sagsbehandlingen fuldt ud lever op til både de tekniske og juridiske krav, der med rette kan stilles.

Dansk Energi Management A/S har, som tidligere Sekretariat for Energimærkning af Små Ejendomme, foretaget den indledende sagsbehandling, og påset at sagen har været oplyst i tilstrækkeligt omfang, således at der i henhold til gældende offentlig ret kunne træffes en korrekt og retvisende afgørelse.

Heri ligger også, at den juridiske sagsbehandler i nødvendigt omfang gennemgik klagens indhold og de af energikonsulenten afgivne oplysninger sammen med en teknisk medarbejder, der har indsigt i de byggetekniske og energimæssige forhold, som danner grundlag for en korrekt energimærkning, der lever op til energimærkningsordningens formål og retningslinier. I dette tilfælde er der tillige udført besigtigelse af ejendommen i forbindelse med klagesagen, som også er taget med i vurderingen.

Klagens tekniske karakter medfører, at også afgørelsen i sagen nødvendigvis vil have teknisk karakter.

Energistyrelsen medgiver, at sagsbehandlingstiden har været for lang bl.a. pga. en fejlekspedition, og beklager den lange sagsbehandlingstid.

Energistyrelsen finder fortsat, at afgørelsen er sket på et tilstrækkeligt og korrekt grundlag, og at der ikke er inddraget uvedkommende kriterier.

[...]"

Energikonsulentens bemærkninger til klagen

Ved brev af 15. januar 2008 er Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter på vegne af energikonsulent [...] fremkommet med følgende bemærkninger til sagen:

"[...]"

Som beskikket energikonsulent er [...] forpligtet til at beregne og opgive ejendommenes teoretiske energiforbrug. [...] har derfor

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 17 af 23

handlet i overensstemmelse med reglerne, hvorfor vi tilslutter os Energistyrelsens svar til klagepunkterne et og to.

For så vidt angår klagepunkt tre, så vedrører dette ikke den udførte mærkning men sagsbehandlingen i klagesystemet. Vi vil derfor begrænse os til en kommentar om vigtigheden af en hurtig sagsbehandling i sager, hvor en borger kan komme i klemme med en vanskeligt salgbar ejendom.
[...]"

Retsgrundlag

Lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger trådte i kraft 1. januar 2006. Af loven fremgår blandt andet:

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

"[...]

Side 18 af 23

§ 39. Klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger og andre ydelser udført af beskikkede energikonsulenter i deres egenskab af energikonsulenter behandles af Energistyrelsen. Klagen skal være modtaget i Energistyrelsen senest 1 år efter indberetningen af energimærkerapporten. Klage kan indbringes af

- 1) ejere, jf. § 1, stk. 2 nr. 6,
- 2) ejere af ejerlejligheder og
- 3) købere eller erhververe af energimærkede ejendomme eller lejligheder.

...

§ 40. Følgende afgørelser truffet af Energistyrelsen kan påklages til Energiklagenævnet:

- 1) Den, der som ejer m.v. indgiver klage over energimærkninger som nævnt i § 39, stk. 1, kan påklage Energistyrelsens afgørelse af klagesagen.

...

[...]"

Med baggrund i ovennævnte lov er bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 udstedt. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. januar 2006. Af bekendtgørelsen fremgår følgende:

"[...]

§ 51. I perioden fra den 1. januar 2006 til og med den 31. marts 2006 vil følgende overgangsbestemmelser være gældende:

...

5) Energimærkninger af enfamiliehuse udføres – uanset bygningens størrelse – i henhold til >>Håndbog for energikonsulenter<< af 1. november 2004 og indberettes til Energistyrelsen via hjemmesiden www.emsekretariatet.dk.

...
[...]"

Med baggrund i samme lov er senere udstedt bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 som trådte i kraft den 1. januar 2007. Af bekendtgørelsen 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 2005 om energimærkning af bygninger, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler, dog færdigbehandles klager til Registreringsudvalget for Energimærkning af Små Ejendomme og Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme efter den 31. december 2005 af Energistyrelsen.

[...]"

Energimærkerne E [...] og E [...] er dateret den 28. februar 2006 og skulle i henhold til bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 § 51, stk. 1, nr. 5 udarbejdes i overensstemmelse med Håndbog for energikonsulenter af 1. november 2004.

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

"[...]

§ 3. ...

...

Stk. 3. Energimærkningen skal vise bygningens energimæssige tilstand og kan endvidere indeholde informationer om vandforbrug. Energimærkningen består af:

1) Energimærke, der er en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand beregnet ud fra en normal brug af bygningen. Heri indgår energiforbruget til opvarmning, varmt brugsvand, køling, ventilation og eventuelt belysning. Vandforbrug kan indgå.

...

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 19 af 23

[...]"

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 base-

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 20 af 23

re på sin faglige viden, herunder konkret viden om bygninger fra forskellige perioder.

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.

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. Energiforbrugskonsulenten 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.

[...]"

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 21 af 23

Energiklagenævnets bemærkninger

Klager er uenig i den metode, der anvendes til at beregne energiforbruget for ejendommen, herunder at der ikke tages hensyn til det af klager dokumenterede faktiske forbrug. Klager er af den opfattelse, at energiforbruget for ejendommen derfor er sat urealistisk højt, hvilket har gjort ejendommen svær at sælge og indirekte har påført klager et økonomisk tab.

Klager har endvidere klaget over sagsbehandlingstiden for Energistyrelsens behandling af sagen som 1. instans.

Energimærket

Det følger af § 3, stk. 3, i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger, at energimærkningen skal vise bygningens energimæssige tilstand. Energimærket er en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand, der er beregnet ud fra en normal brug af bygningen. Heri indgår energiforbruget til opvarmning, varmt brugsvand, køling, ventilation og eventuelt belysning. Vandforbrug kan indgå.

Energistyrelsen fandt ved afgørelsen af 22. august 2007, at energimærket for ejendommen beliggende [...] indeholdt 1 væsentlig fejl og 7 mindre væsentlige fejl. Energistyrelsen fandt endvidere, at beregningen af energiforbruget for ejendommen var udarbejdet i overensstemmelse med retsgrundlaget.

Det følger både af reglerne for udarbejdelse af energimærker og formålet med udarbejdelsen af energimærker, at det faktiske forbrug kun kan medtages efter de retningslinier der følger af Håndbog for Energikonsulenter 2004.

Energiklagenævnet finder herefter, at energiforbruget for ejendommen [...] er beregnet i overensstemmelse med retsgrundlaget for energimærkning af ejendomme.

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

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

Side 22 af 23

Sagsbehandlingstiden

Energimærkerne E [...] og E [...] er udarbejdet den 28. februar 2006. Ved brev af 26. april 2006 klagede klager over energimærkerne til Energiklagenævnet. Klagen blev kort herefter videresendt til Energistyrelsen. Klager henvendte sig til Energistyrelsen den 16. oktober 2006 og erindrede om sin klage. Energistyrelsen meddelte ved mail af 24. oktober 2006, at klagen ved en fejl ikke var taget under behandling. Herefter blev sagen sendt i høring og ejendommen blev besigtiget. Den 22. august 2007 traf Energistyrelsen afgørelse i sagen.

Energistyrelsen har ved brev af 3. oktober 2007 til Energiklagenævnet beklaget, at sagsbehandlingstiden har været lang og har oplyst, at dette bl.a. skyldes en fejlekspedition.

Energiklagenævnet har noteret, at Energistyrelsen har beklaget sagsbehandlingstiden over for klager. Energiklagenævnet finder herefter ikke tilstrækkelig anledning til at foretage sig yderligere omkring sagsbehandlingstiden hos Energistyrelsen.

På ovennævnte baggrund, og under henvisning til det af Energistyrelsen anførte, stadfæstes Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007.

Energiklagenævnets afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 11. februar 2008.

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
Nævnshoved

11. februar 2008

J.nr.: 521-110

Eksp.nr.: 33650

TML-EKN

/ Tina Aland
Fuldmægtig