

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 Energikonsulent [...] over

AFGØRELSE FRA OM Energistyrelsen af 22. august 2007
energimærkning af ejendommen beliggende [...], E [...] og
E [...] og påtale

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

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 13. september 2007 har [...], på vegne af energikonsulent [...] 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 ...[klager] den 28. februar 2006 udarbejdede energimærker for ejendommen [...], blev vurderet til at indeholde 1 væsentlig fejl og 7 mindre væsentlige fejl. Den væsentlige fejl var, at der for ejendommen blev udarbejdet to energimærker i stedet for et enkelt. Det blev herefter pålagt energikonsulenten at berigtige fejlene i energimærkningen, således at der blev udarbejdet ét energimærke for ejendommen. Energistyrelsen tildelte energikonsulenten en påtale.

Energikonsulenten er uenig i Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007, hvorved han blev tildelt en påtale.

Sælger af ejendommen, [...], har påklaget Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 vedrørende beregning af energiforbruget i forbindelse med ener-

gimærkningen af ejendommen [...]. [...]’s klage behandles i Energiklagenævnet under j.nr. 521-110.

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.

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.

Generelt om de udarbejdede energimærker

Der er udarbejdet 3 energimærkerapporter på ejendommen. Energimærkerapport E [...] er udarbejdet af energikonsulenten for hele ejendommen på ovenstående adresse. Herefter er energimærkerapporterne E [...] og E [...] udarbejdet, der behandler ejendommen som to lejligheder. Energimærkerne for de to lejligheder er dog hver især udarbejdet som enfamiliehus-energimærker. Klagen behandles i forhold til de to seneste energimærkerapporter E [...] og E [...]. Klagen over energimærkerapporterne behandles under et, da der er tale om én ejendom.

Energistyrelsen skal bemærke, at det er en grundlæggende fejl, at opdele ejendommen i to, således at der udarbejdes to energimærker for ejendommen. Der skulle rettelig have været udarbejdet ét energimærke, som omfatter hele ejendommen, idet der netop er tale om én samlet ejendom beliggende på samme matrikel, jf. §4, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1394 af 13. december 2005. Det er således uden betydning, at ejendommen er udlejet som to lejligheder.

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 2 af 14

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.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 3 af 14

Samtidig finder Energistyrelsen at

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 ...[klager] 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

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 4 af 14

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. Energikonsulenten 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 Ener-

gistryrelsens 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 energikon-sulent at berigtige fejl og mangler i en energimærkning."
[...]"

Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 vedlægges i sin helhed som bi-lag 1.

Klagers synspunkter til støtte for klagen

Til støtte for klagen har klager i brev af 13. september 2007 anført:

"[...]

Klage vedr. påtale, J.nr. 113-00015

På vegne af vores medlem, ...[klager], skal jeg hermed bede Ener-giklagenævnet forholde sig til en påtale og et krav om berigtigelse, ...[klager] har modtaget fra Energistyrelsen.

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 5 af 14

Sagen drejer sig om et energimærke, ...[klager] har udført på ejendommen [...]. Ejendommens sælger har indklaget ...[klager] for en række forhold. Energistyrelsen vurderer ved klagebehand-lingen, at der ved udarbejdelsen af energimærket er begået en væsentlig fejl og syv mindre væsentlige fejl.

Det er vores indtryk, at det alene er den væsentlige fejl, som fører til afgørelsen om en påtale og et krav om at berigtige energimær-ket. Vi vil derfor bede Energiklagenævnet forholde sig til den væ-sentlige fejl alene.

Af Energistyrelsens afgørelse kan vi læse, at den væsentlige fejl skyldes, at der er udarbejdet to energimærker for ejendommen i stedet for et. Energistyrelsen henholder sig til, at der er tale om en samlet ejendom beliggende på samme matrikel. Ifølge § 4 stk. 1 i bekendtgørelse 1294 af 13. december 2005, som var gældende på tidspunktet for opgavens udførelse, skal energimærkningen for sådanne ejendomme udarbejdes samlet.

Vi ønsker med denne klage en vurdering af, om der rent faktisk er tale om en bygning på en matrikel.

...[klager] har overfor [...] oplyst, at der er tale om to bygninger, der oprindeligt er opført som to selvstændige bygninger på to selv-stændige matrikler, [...] og [...], men efterfølgende er bygget sam-men og samlet på samme matrikel.

Uagtet at bygningerne nu er forbundet via en sammenbygning, er der sådan som det er oplyst overfor os i byggeteknisk henseende

tale om to forskellige bygninger med individuel anvendelse og med separate varmesystemer. Den ene bygning er således opvarmet med oliefyr, mens den anden bygning er opvarmet med el-paneler. De to bygninger fungerer som separate enheder og har helt forskellige konstruktioner og klimaskærm. Det giver med ...[klager]'s ord ikke mening at søge at beskrive dem samlet.

Ved beslutningen om at udarbejde to energimærker har ...[klager] holdt sig til håndbog for energikonsulenter i 2004-versionen, som var gældende på daværende tidspunkt, og hvor der i afsnit 1.8.2 i den generelle del bl.a. står:

"Dog kan energimærkningen i særlige tilfælde opdeles i flere Energimærkerapporter. Dette gælder for eksempel, hvis der er flere selvstændige bygninger til individuel anvendelse og med separate varmeanlæg, afregning og/eller forskellig varmforsyning på ejendommen".

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 6 af 14

Denne passus i håndbogen bygger på § 4 stk. 3 nr. 2 i bekendtgørelse 1294.

Det springende punkt er i vores opfattelse, hvordan man skal tolke en sammenbygning af to separate ejendomme, som efter sammenbygningen fortsat har individuel anvendelse, separate varmeanlæg og forskellig varmforsyning.

Vores påstand er, at ...[klager] korrekt har tolket situationen som to selvstændige bygninger til individuel anvendelse med separate varmeanlæg og forskellig varmforsyning, at han derfor ikke notes for en væsentlig fejl, og at påtalen og kravet om berigtigelse derfor skal trækkes tilbage. Subsidiært er vores påstand, at situationen på ingen måde var så entydig, at det kan kaldes en væsentlig fejl at udarbejde to energimærker, hvorfor påtalen fjernes, men ...[klager] fortsat skal udarbejde et fælles energimærke for de to ejendomme for klager.

[...]"

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

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

"[...]

Energistyrelsen kommenterer på klagers bemærkninger i brev af 13. september 2007 under følgende punkter:

1. Det er alene den væsentlige fejl, der fører til afgørelsen om påtale og krav om berigtigelse
2. Om der er tale om en bygning på en matrikel

Ad 1: Det er alene den væsentlige fejl, der fører til afgørelsen om påtale og krav om berigtigelse

Af Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 fremgår bl.a. følgende:

"Det er Energistyrelsens vurdering, at du har begået 1 væsentlig fejl og 7 mindre væsentlige fejl ved energimærkningen af ovennævnte ejendom. Begrundelsen fremgår af Energistyrelsens afgørelse af 22. august 2007 til klager, der vedlægges i kopi.

Energistyrelsen pålægger dig at berigtige energimærkerne i overensstemmelse med Energistyrelsens afgørelse, jf. § 48 i bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006, jf. § 36, stk. 3 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger.

Energimærkerne rettes, så der alene udarbejdes et energimærke for ejendommen samt således, at det svarer til Energistyrelsens bemærkninger i nærværende afgørelse.

...

Energistyrelsen har endvidere afgjort, at du i henhold til § 48 i bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006, jf. § 36, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger, skal tildeles en påtale. Der er ved tildelingen af påtale især lagt vægt på den væsentlige fejl at der er udarbejdet to energimærker i stedet for et. Denne påtale kan indgå i en eventuel senere sanktionsmæssig vurdering i forhold til dit virke som energikon-sulent."

Som det fremgår, har Energistyrelsen ved tildelingen af påtalen især lagt vægt på den væsentlige fejl. Det er således, at når der tildeles en påtale, er der altid tale om en samlet vurdering af sagen, således også i denne sag. Det er derfor, at der står, at der især er lagt vægt på den væsentlige fejl. I dette ligger ikke, at det kun er den væsentlige fejl, som bærer påtalen. Det er den samlede vurdering af alle fejlene, som bærer påtalen og ikke alene den væsentlige fejl. Der er ikke taget stilling til, hvorvidt kun den væsentlige fejl alene vil kunne bære en påtale, eller hvorvidt kun de 7 mindre væsentlige fejl vil kunne bære en påtale.

Ad 2: Om der er tale om en bygning på en matrikel

Klager skriver i brev af 13. september 2007, bl.a. følgende:

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 7 af 14

"... at der er tale om to bygninger, der oprindeligt er opført som to selvstændige bygninger på to selvstændige matrikler, 18d og 19d, men efterfølgende er bygget sammen og samlet på samme matrikel.

Uagtet af bygningerne nu er forbundet via en sammenbygning, er der sådan som det er oplyst overfor os i byggeteknisk henseende tale om to forskellige bygninger med individuel anvendelse og med separate varmesystemer. Den ene bygning er således opvarmet med oliefyr, mens den anden bygning er opvarmet med el-paneler. De to bygninger fungerer som separate enheder og har helt forskellige konstruktioner og klimaskærm. Det giver med ...[klager]'s ord ikke mening at søge at beskrive dem samlet.

Ved beslutning om at udarbejde to energimærkninger har ...[klager] holdt sig til håndbog for energikonsulenter 2004-versionen, som var gældende på daværende tidspunkt, og hvor der i afsnit 1.8.2 i den generelle del bl.a. står:

Dog kan energimærkningen i særlige tilfælde opdeles i flere Energimærkerapporter. Dette gælder for eksempel, hvis der er flere selvstændige bygninger til individuel anvendelse og med separate varmeanlæg, afregning og/eller varmforsyning på ejendommen. "

I bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger fremgår det af § 4, stk. 1:

"Energimærkning af bygninger udarbejdes samlet for alle bygninger beliggende på en ejendom, jf. dog stk. 3. Ved en ejendom forstås i denne bekendtgørelse en samlet fast ejendom, der består af et matrikelnummer eller flere matrikelnumre, som ifølge notering i matrikel skal holdes forenet, jf. lov om udstykning og anden registrering i matriklen. "

I Håndbog for energikonsulenter - version 2004, afsnit 1.8.2 i den generelle del, fremgår det:

"Som udgangspunkt skal energimærkningen gennemføres samlet for en hel ejendom, dvs. mærkningen skal bestå af en Energimærkerapport, som omfatter alle opvarmede bygninger på ejendommen. Dog kan energimærkningen i særlige tilfælde opdeles i flere Energimærkerapporter. Dette gælder for eksempel, hvis der er flere selvstændige bygninger til individuel anvendelse og med separate varmeanlæg, afregning og/eller forskellig varmforsyning på ejendommen. "

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 8 af 14

Jf. bekendtgørelsen og håndbogen skal energimærkningen som udgangspunkt gennemføres for alle bygninger beliggende på samme matrikel.

Ejendommen der her behandles, er beliggende på samme matrikel, og opfylder således som udgangspunkt kriteriet for, at få udført en energimærkning.

I særlige tilfælde kan energimærkningen opdeles i flere. I så fald skal følgende kriterier være opfyldt:

1. flere selvstændige bygninger og
2. individuel anvendelse og
3. separate varmeanlæg, afregning og/eller forskellig varmforsyning på ejendommen.

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 9 af 14

Da der er tale om en samlet bygning, opfylder ejendommen på [...] ikke første punkt om, at der skal være flere selvstændige bygninger. Energimærkningen skal derfor ikke opdeles i flere energimærkninger.

Da der er tale om en samlet ejendom beliggende på en matrikel, finder Energistyrelsen fortsat, at der er tale om en grundlæggende fejl, når energikonsulenten udarbejder to energimærkninger.

Til klagers specifikke kommentarer angående ovenstående, anfører Energistyrelsen følgende:

Ejendommen oprindeligt er opført som to selvstændige bygninger på to selvstændige matrikler

Hvordan bygningen har set ud tidligere, kan Energistyrelsen ikke svare på, ligesom energikonsulenten skal energimærke en ejendom ud fra, hvordan den fremstår på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærkningen. I dag fremstår den som en bygning under samme tag, med forskellige ydervægstyper. Der er lavet en tilbygning på nordsiden på et senere tidspunkt end hovedbygningen, som indeholder fyrrum og badeværelse (se billeder "Bad og bryggers på nordsiden" nedenfor).

Bad og bryggers på nordsiden

[billede udeladt]

At bygningerne er forbundet via en sammenbygning

Sydfacade set fra sydvest

[billede udeladt]

Sydfacade set fra sydøst

[billede udeladt]

Energistyrelsen henleder desuden opmærksomheden på, at de to energimærker netop er behandlet som én klagesag, da der rettelig burde være udarbejdet ét energimærke for hele ejendommen. Jf. punkt 3.1 i Energistyrelsens afgørelse anføres det:

"Der er udarbejdet 3 energimærkerapporter på ejendommen. Energimærkerapport E [...] er udarbejdet af energikonsulenten for hele ejendommen på ovenstående adresse. Herefter er energimærkerapporterne E [...] og E [...] udarbejdet, ... "

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Og i punkt 3.4.3, d og e) Ydervægge står der:

Side 10 af 14

"Energikonsulenten har registreret 23 cm gasbeton, 30 cm hulmur let med 100 mm isolering i vestgavl og ½ stensvæg med 100 mm isolering. De sidste to typer ydervægge findes på ejendommen, men den anden del af ejendommen og hulumuren er 33 cm og ikke 30 cm. Energikonsulenten mangler at registrere bindingsværk med 100 mm indvendig isolering, som energikonsulenten udelukkende har registreret for den anden del af ejendommen.

Energistyrelsen vurderer, at energikonsulenten ikke har udvist den nødvendige omhyggelighed, da det oprindelige energimærke for ejendommen blev delt til to energimærkninger. "

Energikonsulenten har således oprindeligt registreret ejendommen som én ejendom. Det er herefter Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten ved opdelingen af ejendommen i to energimærker, ikke har fået opdelt bygningen korrekt, således at energikonsulenten for det ene energimærke reelt har registreret to typer ydervægge, der ikke findes, og mangler at registrere den del af ydermuren, der er bindingsværk. Idet Energistyrelsen behandler klagen under et, er der taget hensyn til, at de nævnte registrerede ydervægstyper trods alt findes på ejendommen.

[...]"

Afsluttende bemærkninger fra klager

Ved brev af 21. november 2007 er klager fremkommet med følgende afsluttende bemærkninger:

"[...]"

På vegne af ...[klager] skal vi hermed komme med vores bemærkninger til Energistyrelsens bemærkninger til vores klage.

Vi ønsker at fastholde, at klagen alene vedrører spørgsmålet vedrørende udarbejdelsen af to energimærker i stedet for et og dermed spørgsmålet om, hvor vidt der i energimærkningsbekendtgørelsens forstand er tale om en ejendom.

Vi anerkender dog, at Energistyrelsen i sin afgørelse ikke har skrevet, at den tildelte påtale alene hviler på ovenstående problemstilling. Vi vil derfor bede om en fornyet stillingtagen til sanktionen, såfremt Energiklagenævnet giver os medhold i vores primære eller vores subsidiære påstand.

Energistyrelsen nævner i sine bemærkninger helt korrekt, at bekendtgørelse og håndbog åbner for udarbejdelse af to energimærker, når tre forhold vedrørende selvstændige bygninger, vedrørende individuel anvendelse og vedrørende separate varmeanlæg e.l. på ejendommen er opfyldt.

Vi vil gerne understrege, at de tre betingelser meget tydeligt er beskrevet som eksempler på de særlige tilfælde, hvor udarbejdelse af to eller flere energimærker kan være berettiget. Dermed lægger håndbogen altså op til, at der kan være flere eksempler, og at man som energimærkningskonsulent må have frihed til at udøve et skøn baseret på de konkrete omstændigheder.

Vi fastholder derfor, at det er rimeligt at vurdere de to sammenbyggede og helt forskelligt konstruerede bygninger som to selvstændige bygninger, og at de indiskutabelt har individuel anvendelse og separat varmforsyning.

[...]"

Sælgers bemærkninger til klagen

Sælger af ejendommen, ...[klager] har ikke haft bemærkninger til energikonsulentens klage.

Retsgrundlag

Fra lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger:

"[...]

§ 3. Energimærkning af bygninger udarbejdes for alle bygninger beliggende på en samlet fast ejendom, der består af ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, jf. lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

...

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 11 af 14

Stk. 2. Energimærkning omfattet af stk. 1 indeholder energimærkning af lejligheder og andre enheder til særskilt brug.

...

Stk. 6. Transport- og energiministeren kan fastsætte regler om, at andre afgrænsninger end en samlet fast ejendom, jf. stk. 1, kan lægges til grund ved energimærkning af bygninger, herunder at energimærkning i særlige tilfælde ud over § 11 kan udarbejdes for enkelte bygninger.

§ 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.

[...]"

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Fra bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 om energimærkning af bygninger (energimærkebekendtgørelsen) fremgår følgende:

Side 12 af 14

"[...]

§ 4. Energimærkning af bygninger udarbejdes samlet for alle bygninger beliggende på en ejendom, jf. dog stk. 3. Ved en ejendom forstås i denne bekendtgørelse en samlet fast ejendom, der består af ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, som ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, jf. lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

...

Stk. 3. På en ejendom med flere bygninger kan energimærkning uanset stk. 1 og 2 udarbejdes for en enkelt bygning eller en gruppe af bygninger i følgende tilfælde...

...

2) Hvis en enkelt bygning eller en samlet gruppe af bygninger inden for ejendommen har separat varmekorsyning.

...

§ 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...

[...]"

Fra bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger (energimærkebekendtgørelsen) fremgår følgende:

”[...]

§ 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...

[...]”

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 13 af 14

Energiklagenævnets bemærkninger

Det fremgår af klagen, at der er tale om to bygninger, der oprindeligt er opført som to selvstændige bygninger på to selvstændige matrikler. Bygningerne er efterfølgende bygget sammen og samlet på samme matrikel. Bygningerne er nu forbundet via en sammenbygning. Det fremgår ligeledes af Energistyrelsens bemærkninger til klagen, at der er tale om én samlet ejendom beliggende på én matrikel. I dag fremstår bygningen som én bygning under samme tag med forskellige ydervægstyper. Der er lavet en tilbygning på nordsiden på et senere tidspunkt end hovedbygningen.

Efter § 3 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger (lov nr. 585 af 24. juni 2005) skal energimærkning af bygninger udarbejdes samlet for alle bygninger beliggende på en samlet fast ejendom, der består af ét matrikelnummer. Dette gælder, uanset om ejendommen er delt op i lejligheder til særskilt brug. Det fremgår ligeledes af § 4, stk. 1, i energimærkebekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005), at energimærkning af bygninger udarbejdes samlet for alle bygninger beliggende på en ejendom, der består af ét matrikelnummer.

Det fremgår af sagen, at der på ejendommen nu kun er én enkelt bygning, da de oprindelige bygninger er bygget sammen og samlet på samme matrikel. Dette fremgår også af de af Energistyrelsen fremlagte billeder. Energiklagenævnet lægger herefter til grund, at der er tale om én samlet bygning på matriklen.

Energiklagenævnet finder, at der i henhold til § 3, stk. 1, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger og § 4, stk. 1 i energimærkebekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005) alene skulle have været udarbejdet ét energimærke for ejendommen [...], da de i Håndbog for Energikonsulenter 2004 opstillede kriterier – der alle skal være til stede – for udarbejdelse af flere energimærker ikke ses at være opfyldt.

Herefter - og under henvisning til det af Energistyrelsen anførte - finder Energiklagenævnet, at udarbejdelsen af to energimærker i stedet for ét, er en fejl, der sammen med de øvrige 7 mindre væsentlige fejl bør medføre, at energikonsulenten tildeles en påtale samt at fejlene i energimærkningen berigtiges, således at der udarbejdes ét nyt energimærke.

Energiklagenævnet stadfæster herefter Energistyrelsens afgørelse.

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 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.

11. februar 2008

J.nr.: 521-112

Eksp.nr.: 34193

TML-EKN

Side 14 af 14

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnformand

/ Tina Alander Lindfors
Fuldmægtig