

(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

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

KLAGE FRA ...[Klager] over
AFGØRELSE FRA Energistyrelsen af 23. januar 2008
OM energimærke for ejendommen ...[...]

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

NÆVNETS Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008 stadfæstes.
AFGØRELSE

Ved e-mail af 29. januar 2008 har ...[Klager] (i det følgende benævnt klager) indbragt Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008 for Energiklagenævnet.

Sagen drejer sig om et energimærke, der er udarbejdet af energikonsulent ...[...] (i det følgende benævnt energikonsulenten) den 13. juni 2007. Energimærket er anvendt i forbindelse med klagers salg af ejendommen ...[...].

Ved afgørelsen af 23. januar 2008 fandt Energistyrelsen, at der i energimærket er 4 mindre væsentlige fejl. Energistyrelsen fandt imidlertid ikke, at dette skulle medføre udarbejdelse af et nyt energimærke for ejendommen.

Klager har indbragt Energistyrelsens afgørelse for Energiklagenævnet, idet klager har visse generelle indvendinger mod energimærkningsordningen som sådan. Klager har endvidere klaget over energikonsulentens honorar for udarbejdelsen af energimærket.

Klagers synspunkter til støtte for klagen

Klager har anført, at kravet om udarbejdelse af energimærke i forbindelse med salg af en ejendom er uhensigtsmæssigt og unødvendigt. Klager har endvidere anført, at energimærker generelt skal gøres mere anvendelige. Endelig har klager anført, at energikonsulentens honorar skal tilbagebetales.

Klagers e-mail af 29. januar 2008 til Energiklagenævnet er sålydende:

"[...]

Vedr energimærke ...[...]

På baggrund af den afgørelse jeg har modtaget på ovennævnte sag vil jeg gerne vide, hvad jeg i alverden skal bruge et sådan energimærke til.

Hvad er formålet ??

Faktuelt vil jeg stadig fastholde, at der ikke i det omhandlede dokument står noget, enhver ikke ved selvsyn kunne konstatere på en halv time

Til køberen af ejendommen ??

Faktuelt ved jeg, at ...[...] gloede på det i 10 minutter, rystede på hovedet og smed det i papirkurven. Det havde jeg så den glæde, at betale over 6000 kroner for.

Hvad skulle jeg som køber kunne udlede af dette manifest ??

Svar venligst

Indgivelse af klage af afgørelsen !!

Ja selvfølgelig. Klagen støttes på de synspunkter jeg har fremsendt. Jeg bør få ubetinget ret i min påstande, hvilket skal afstedkomme, at der skal fremstilles et produkt der er anvendeligt til et eller andet, subsidært en tilbagebetaling af honoraret.

Jeg har tilladt mig at fokusere på det brev Direktør Ib Larsen fra energistyrelsen har sendt til mig i sagen (Vedhæftet denne mail). Jeg må indtil videre konstatere, at han tilsyneladende overhovedet ikke aner hvad energimærkning handler om
[...]"

Den påklagede afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008 er sålydende:

"[...]

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 2 af 19

Energistyrelsens afgørelse:

Energistyrelsen har afgjort, at der i energimærkningen er 4 mindre væsentlige fejl og begrundelsen fremgår nedenfor.

Energistyrelsen finder ikke, at der skal udarbejdes et nyt energimærke for ejendommen.

Klagen:

Du gør følgende klagepunkter gældende:

1. Energimærkningsrapporten svarer ikke til det forventede produkt.
2. Honoraret for energimærkningsrapporten er for højt.
3. Fejlregistrering af hårde hvidevarer.
4. Fejlregistrering af året for renovering.
5. Fejlregistrering af supplerende opvarmningskilde.
6. Fejlregistrering af opvarmet areal.
7. Fejlregistrering af det oplyste varmekonsum.

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 3 af 19

Konsulentens kommentarer til klagen.

Ved skrivelse af 23. juli 2007 er konsulenten fremkommet med bl.a. følgende kommentarer:

[...]

Konklusionen på ovennævnte, samt de til Dem sendte skrivelser, er at det ikke er energimærket isoleret set, men derimod udformningen og ordningens karakter ...[klager] er utilfreds med.

Dette afføder derfor at han så også er utilfreds med regningens størrelse, som kunne have været væsentlig større, såfremt jeg også havde udarbejdet det i første omgang krævede energimærke på butikken"

Partshøring:

[...]

Ved skrivelse af 30. juli 2007 er du fremkommet med følgende supplerende kommentarer:

Jeg har modtaget sagens fremstilling set for ...[...]. Det faktuelle handlingsforløb er jeg ikke i det store hele uenig i, men jeg vil dog nok undre mig lidt over, hvilke mål han angivelig manglede, og derfor kørte til adressen for at få.

De medsendte billeder er da heller ikke taget ved den lejlighed.

Når jeg kigger på energimærket igen, står der stadig ikke noget, og er ingen mål som ikke er tilgængelig på BBR.

Jeg vil fastholde at det frembragte produkt er behæftet med fejl, rimelig værdilast, og uanstændig dyr også set i lyset af værdi.

Det er det jeg er utilfreds med. Om det så skyldes ...[...], Ordningen eller politikerne vil jeg overlade til andre at finde ud af.

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Efterfølgende har du ved mail af 23. september 2007 fremsendt bl.a. følgende præciserende kommentarer:

Side 4 af 19

"Ud over den almindelige mangel på relevant indhold er der følgende direkte fejl i energimærkningen:

(Køleskab u. frostboks) = Det er køleskab med frostboks

(Kumnefryser) = Der er ingen kumnefryser

(År for væsentlig renovering) = År 2005 nye vinduer nye termoruder, Nye radiatorventiler overalt, år 2002 ny brændeovn. år 2004 delvis nye hvidevarer a mærket,

(Supplerende opvarmning) Ny brændeovn inkl. kanalsystem på loft der flyttet overskudsvarme til værelser på 1. sal. Fastbrændsel udgør mindst 50 % af opvarmningen

(Opvarmet areal) Stuen +. 1.sal i alt 188 kvm

(Udgift inkl. moms og afgifter) Anslået kr. 8000. Lidt svært idet samme fyr trækker butik dog kun til frostfri, da det er en sommerbutik"

Desuden har det været nødvendigt at indhente supplerende materiale, hvilket du har fremsendt ved mail af 6. november 2007.

Besigtigelse.

Der har ikke været foretaget besigtigelse på ejendommen.

Retsgrundlag.

Retsgrundlaget for Energistyrelsens afgørelse i sagen er lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger (energimærkningsloven) og bekendtgørelse nr. 1731 af 21. de-

cember 2006 om energimærkning af bygninger (energimærkningsbekendtgørelsen).

Det fremgår af § 39, stk. 11 energimærkningsbekendtgørelsen, 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 retsgrundlag er desuden anvendt Håndbog for energikonsulenter - version 2006 (Håndbogen).
(...)"

Til klagers påstand om, at energimærket ikke svarer til det forventede produkt bemærker Energistyrelsen følgende:

9. juni 2008
J.nr.: 521-115
Eksp.nr.: 35885
SNK-EKN

Side 5 af 19

"[...]

Du anfører, at der intet står i energimærkningsrapporten, som enhver ikke ved selvsyn kunne konstatere på under en ½time, ligesom du anfører, at de oplysninger, som energikonsulenten har anvendt, er de oplysninger, som han i forvejen havde indsamlet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten for ejendommen.

Af § 6, stk. 1 i energimærkningsloven fremgår det, at der ved salg af en ejendom skal foreligge en energimærkning for ejendommen - og at det påhviler sælger at sørge for, at køber inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende ejendom.

Det er således lovpligtigt, at der ved salg skal foreligge en energimærkning.

Videre fremgår det af § 3, stk. 3 i loven, at energimærkningen skal vise bygningens energimæssige tilstand, og samtidig kan indeholde informationer om vandforbrug.

Energimærkningen består herefter af 1) et energimærke, som er en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand beregnet ud fra en normal brug af bygningen, 2) en energiplan, der er en dokumenteret oversigt over forslag til energibesparende foranstaltninger og råd om, hvordan energiforbruget kan reduceres, samt 3) dokumentation for energimærkningen og anden relevant information, som indeholder de

væsentligste forudsætninger for energimærkningen fra gennemgangen af bygningen og dens installationer, der er brugt ved beregningen af energimærket og ved vurderingen af energibesparelser i energiplanen.

Energimærkningen udarbejdes herefter på baggrund af en systematisk registrering af de energimæssige forhold i bygningen, og denne registrering foretages dels på baggrund af en bygningsgennemgang, dels ud fra indsamlede data i form af f.eks. ejeroplysninger, BBR-oplysninger, bygningstegninger samt oplysninger i kontroludskriften.

Såfremt man efterfølgende ikke er tilfreds med det pågældende energimærke, har man mulighed for at indbringe en klage herom for Energistyrelsen, jf. § 39, stk. 1 i energimærkningsbekendtgørelsen, jf. § 29, stk. 4 nr. 1 i energimærkningsloven.

I forbindelse med indgivelse af din klage har Energistyrelsen derfor behandlet de af dig anførte punkter om den pågældende energimærkningsrapport.

Energistyrelsen skal bemærke, at Energistyrelsen alene forholder sig til energimærkningsrapporten, og de forhold der er lagt til grund herfor. Energistyrelsen har ikke mulighed for at vurdere den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen. Såfremt du ikke er tilfreds med denne rapport, henvises der i stedet til Ankenævnet for Huseftersyn www.husanke.dk, som behandler klager over tilstandsrapporter.

Energistyrelsen vil i det efterfølgende vurdere de enkelte påklagede forhold.

[...]"

Energistyrelsen har følgende bemærkninger til klagers påstand om, at energikonsulentens honorar for udarbejdelse af energimærket er for højt:

"[...]

Du anfører, at du finder honoraret på kr. 6.125,00 urimeligt højt, når flere af oplysninger kunne hentes fra tilstandsrapporten, som konsulenten i øvrigt også har udarbejdet.

Af § 11, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 351 af 17. april 2007 om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger (gebyrbekendtgørelsen) fremgår maksimalhono-

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 6 af 19

rarerne. Dog gælder honorarerne alene for ejendomme, der maksimalt udgør 299 m². For ejendomme, der overstiger dette maksimum, foreligger der umiddelbart ingen øvre grænse for honorarfastsættelsen.

Videre fremgår det af § 11, stk. 2, at honorarerne beregnes på baggrund af det samlede etageareal for bygningen omfattet af mærkningen, beregnet som summen af de samlede bolig- og erhvervsarealer for bygningen i henhold til BBR.

Det må her sluttet analogt, at denne beregningsform af etageareal tillige gælder for ejendomme, der overstiger maksimumarealet på 299 m².

Af den indsendte BBR meddelelse fremgår det, at det samlede boligareal for bygningen udgør 188 m², samt at det samlede erhvervsareal udgør 411 m².

Da det samlede areal således overstiger maksimumgrænsen på 299 m², foreligger der således ikke et maksimumhonorar i forbindelse med energimærkningen.

Energistyrelsen finder herefter, at under hensyntagen til, at maksimalhonoraret for bygninger mellem 200 - 299 m² er fastsat til kr. 6.000,- inkl. moms, at det samlede areal i ikke uvæsentlig grad overstiger maksimumgrænsen på 299 m², samt at det opkrævede beløb er på kr. 6.125,-, betragtes honoraret ikke som værende fastsat urimeligt højt.

Energistyrelsen skal bemærke, at der intet er til hindrer for, at den samme person både forestår udarbejdelsen af tilstandsrapporten og energimærkningsrapporten, så længe at han er beskikket som såvel bygningssagkyndig som energikonsulent, hvilket [...] var på tidspunktet for udarbejdelsen af de nævnte rapporter. Det er i øvrigt meget almindeligt forekommende, at en konsulent er beskikket indenfor begge områder.

Energistyrelsen skal endvidere bemærke, at uagtet energikonsulenten tillige har udarbejdet tilstandsrapporten, og eventuelt anvender oplysninger herfra, medfører dette fortsat ikke, at det opkrævede beløb skal betragtes urimeligt højt.

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 7 af 19

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Det er herefter Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten har fulgt de retningslinier, som er gældende på området.
[...]"

Herefter gennemgår Energistyrelsen klagers påstande om fejl i energimærket. Energistyrelsen har følgende bemærkninger til klagers påstande om, at energikonsulenten har registreret forkerte oplysninger i forbindelse med udarbejdelsen af energimærket:

"[...]

Ad 3: Fejlagtig registrering af hårde hvidevarer

Af energimærkningsrapporten s. 2 fremgår:

Hårde hvidevarer

Status: Vaskemaskine

Tørretumbler
Opvaskemaskine
Køleskab u. frostboks
Kummefryser
Komfur
Emhætte

Du anfører, at der er fejl i registreringen, idet køleskabet er med frostboks, og at der ingen kummefryser er.

Energistyrelsen kan på det foreliggende ikke umiddelbart vurdere, hvorvidt de foretagne registreringer er korrekte, men Energistyrelsen har valgt at ligge de af dig oplyste forhold til grund.

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Energistyrelsen finder herefter, at energikonsulenten burde have registreret de to nævnte hårde hvidevarer korrekt, men dette betragtes alene som en mindre væsentlig fejl, idet det er af uden betydning for klassificeringen af energimærket.

Ad 4: Fejlregistrering af året for renoveringen

Af energimærkningsrapporten s. 3 fremgår:

Bygningsbeskrivelse

• Opførelsesår

1974

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 8 af 19

- År for væsentlig renovering 0

Du anfører, at registreringen er forkert, idet der i år 2005 blev isat nye termoruder og påmonteret nye radiatorventiler, ligesom der i år 2002 blev installeret ny brændeovn og i 2004 udskiftet delvis nye hvidevarer af A-mærket.

Af afsnit 12.1.4. i Håndbogen fremgår det, at såfremt der er sket en væsentlig tilbygning og eller ombygning på ejendommen, vil dette fremgå af BBR meddelelsen. Energikonsulenten skal i givet fald angive dette i "Kommentarer til energimærkningen".

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 9 af 19

Videre fremgår det, at særlige ændringer af betydning for energiforbruget (termoruder, energiruder, efterisolering, nyt varmeanlæg osv.) noteres med årstal for installation, såfremt oplysninger herom er tilgængelige. Der vil normalt være tale om energikonsulentens iagttagelser kombineret med ejers/brugers oplysninger.

Af den indsendte BBR-meddelelse fremgår det, at der i 2002 var en væsentlig ombygning eller tilbygning. Meddelelsen nævner dog intet om, hvad denne ombygning eller tilbygning bestod af.

Da det af BBR-meddelelsen fremgår, at der har været en væsentlig renovering i 2002, samt at der ud fra dine oplysninger har været foretaget flere renoveringsarbejder, burde energikonsulenten have registreret og noteret dette mere fyldestgørende.

Energistyrelsens vurdering af energi konsulentens arbejde:

Det er herefter Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten burde have registreret de relevante renoveringsarbejder nærmere og mere fyldestgørende, når oplysninger herom nu engang var tilgængelige.

Imidlertid betragter Energistyrelsen dette som en mindre væsentlig fejl, der er af uden betydning for selve klassificeringen af energimærkningen.

Ad 5: Fejlregistrering af supplerende opvarmning

Af energimærkningsrapporten s. 4 fremgår:

- **Supplerende opvarmning** Ingen brændselsanvendelse

Du anfører, at dette ikke er korrekt, idet der i ejendommen er installeret en ny brændeovn inklusiv kanalsystem på loftet, der flytter overskudsvarme til værelserne på 1. sal, ligesom du gør gældende, at fastbrændsel udgør mindst 50 % af opvarmningen.

Af afsnit 29.2.2. i Håndbogen fremgår det, at energikonsulenten skal se bort fra brændeovne og pejse i rum, hvor der også er centralvarme.

Af BBR-meddelelsen fremgår det, at varmeinstallationen er centralvarme fra eget anlæg, ligesom det fremgår, at der forefindes brændeovn eller lignende.

9. juni 2008
J.nr.: 521-115
Eksp.nr.: 35885
SNK-EKN

Energikonsulenten har således med rette kunne se bort fra brændeovnen i forbindelse med udarbejdelsen af energimærkningen. Dog havde det været mere korrekt, at han alene havde noteret det som "ingen", frem for "ingen brændselsanvendelse", idet sidstnævnte kan misforstås. Dette betragtes dog alene som en sproglig fejl.

Side 10 af 19

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Det er herefter Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten som alt overvejende har fulgt de retningslinier, som er gældende på området.

Ad 6: Fejlregistrering af opvarmet areal

Af energimærkningsrapporten s. 4 fremgår:

- Opvarmet areal 268

Videre fremgår det på s. 1:

Kommentarer til energimærkningen

BBR sige 988 m2 beboelsesareal,

Her regnes med 268 m2 opvarmet areal, idet kælderen er fuldt opvarmet,

Du anfører, at registreringen af det opvarmede areal er forkert, idet der med stuen og 1. sal er i alt 188 m2.

Af BBR-meddelelsen fremgår det, at bebygget areal for ejendommen udgør 109 m2 og udnyttet areal af tagetagen udgør 79 m2 svarende til i alt 188 m2. Desuden udgør kælderen 103 m2.

Af afsnit 12.1.7. i Håndbogen fremgår det, at energimærkningen skal baseres på det opvarmede etageareal. Ved det opvarmede etageareal forstås det samlede etageareal af de etager eller dele heraf, der er opvarmet til mindst 15 ° C inklusiv eventuelle opvarmede glasrum, kældre og overdækkede rum.

Videre fremgår det, at en ejendoms opvarmede etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige opvarmede etager, herunder opvarmede kældre og tagetager. Det opvarmede areal fremgår ikke direkte af BBR, og energikonsulenten skal derfor enten foretage en fuldstændig opmåling af det opvarmede areal i henhold til beskrivelsen i Håndbogen og BR95, eller bestemme de uopvarmede arealer ved opmåling eller ud fra tegningsmateriale og trække dem fra ejendommens boligareal/erhvervsareal, jf. BBR.

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 11 af 19

Energikonsulenten skal herefter ligge dette areal til grund for energimærkningen, og angive det på energimærkningens forside. Det skal fremgå af "Kommentarer til energimærkningen", hvorledes energikonsulenten har opmålt det opvarmede areal.

Energistyrelsen finder ikke, at det klart fremgår af energimærket, hvorledes energikonsulenten er fremkommet til det opvarmede areal svarende til 268 m². Energikonsulenten har noteret, at hele kælderen er fuldt opvarmet, men eftersom det af BBR-meddelelsen fremgår, at det samlede areal i kælderen, hvor loftet er mindre end 1.25 m over terræn, er 103 m², og det netop ifølge BR95 alene er den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1.25 m under loftet i kælderen, der er undtaget fra etagearealet, må det betragtes som værende en fejl, at ikke hele kælderen er medgået i det samlede opvarmede areal. Det opvarmede areal, som skulle ligges til grund i energimærket, skulle derfor have været 301 m².

Energistyrelsen finder endvidere, at dette skal betragtes som en mindre væsentlig fejl, idet størrelsen af det opvarmede areal alene har mindre væsentlig betydning for energimærkningen og dermed klassificeringen af energimærket.

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Energistyrelsen finder herefter, at energikonsulenten på dette punkt ikke har fulgt de gældende retningslinier, idet det opvarmede areal for ejendommen ikke er registreret korrekt. Energi-

konsulenten har således ikke handlet i overensstemmelse med retsgrundlaget. Dog finder Energistyrelsen ikke, at fejlen i sig selv giver anledning til, at der skal udarbejdes et nyt energimærke.

Ad. 7: Fejlregistrering af det oplyste varmemeforbrug

Af energimærkningsrapporten s. 4 fremgår:

Oplyst varmemeforbrug

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| • Udgift inkl. moms og afgifter | 1.000 kr/år |
| • Forbrug | 0 liter |

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 12 af 19

Du anfører, at dette er en fejlagtig registrering, idet udgifter inkl. moms og afgifter er anslået til kr. 8.000,-, men at beløbet er med et vist forbehold, idet selv samme fyr ligeledes forsyner den tilknyttede butik, dog kun til frostfri, idet det er en sommerbutik.

Af afsnit 7.2.1. i Håndbogen fremgår det, at for at kunne udarbejde en retvisende energimærkning, skal energikonsulenten bl.a. indhente kopi af årsopgørelse for det seneste års energi- og vandforbrug og omkostninger til samme. Såfremt energikonsulenten ikke kan skaffe oplysningerne fra ejeren - enten da det ikke er muligt, eller ejeren ikke ønsker at give disse - skal dette fremgå af kommentarfeltet til energimærkningsrapporten samtidig med, at ejeren skal gøres opmærksom på, at energimærkningen i så fald kan blive af en ringere kvalitet.

Det fremgår ikke af kommentarerne, at det ikke har været muligt at fremskaffe disse oplysninger, selvom der ikke foreligger yderligere dokumentation herfor.

Energistyrelsen har derfor lagt til grund, at det har været muligt at indhente de ønskede oplysninger fra ejeren af ejendommen.

Det fremgår dog ikke af det foreliggende materiale, hvorledes det anførte beløb på kr. 1.000,- /år er fremkommet, ligesom det virker lidt besynderligt, at forbruget er angivet til 0 liter.

Eftersom du har oplyst, at udgiften inkl. moms og afgifter er anslået til kr. 8.000,-, og at den standardiserede energipris på fyringsolie er kr. 7.800,- pr. 1.000 l inkl. moms, jf. bilag 31 i Håndbogen, finder Energistyrelsen det overvejende sandsynligt, at der i energimærkningen rettelig skulle have været anført kr. 8.000,- til

udgiften inkl. moms og afgifter og 1.000 l til forbrug. Dette har Energistyrelsen derfor lagt til grund.

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Det er herefter Energistyrelsens vurdering, at energikonsulenten burde have registret det oplyste varmekonsum korrekt, jf. det ovenfor nævnte.

Imidlertid betragter Energistyrelsen dette som en mindre væsentlig fejl, idet det er uden betydning for selve klassificeringen af energimærket.

Udarbejdelse af nyt energimærke.

Energistyrelsen har besluttet, at energikonsulenten ikke skal udarbejde et nyt energimærke, idet mærket ikke indeholder væsentlige fejl.
[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-115
Eksp.nr.: 35885
SNK-EKN

Side 13 af 19

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen fastholder afgørelsen af 23. januar 2008.

Energistyrelsen er ved brev af 22. februar 2008 fremkommet med bemærkninger til klagen. For så vidt angår reglerne om energimærkning af ejendomme bemærker Energistyrelsen følgende:

"[...]

Klager anfører, at der intet står i energimærkningsrapporten, som enhver ikke ved selvsyn kunne konstatere på en halv time.

Af § 6, stk. 1 i Energimærkningsloven fremgår det, at der ved salg af en ejendom skal foreligge en energimærkning for ejendommen – og at det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende ejendom.

Det er således lovpligtigt, at der ved salg skal foreligge en energimærkning.

Videre fremgår det af § 3, stk. 1 i loven, at energimærkningen skal vise bygningens energimæssige tilstand og samtidig kan indeholde informationer om vandforbrug. Energimærkningen består herefter af 1) et energimærke, som er en standardiseret og doku-

menteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand beregnet ud fra en normal brug af bygningen, 2) en energiplan, der er en dokumenteret oversigt over forslag til energibesparende foranstaltninger og råd om, hvordan energiforbruget kan reduceres, samt 3) dokumentation for energimærkningen og anden relevant information, som indeholder de væsentligste forudsætninger for energimærkningen fra gennemgang af bygningen og dens installationer, der er brugt ved beregningen af energimærket og ved vurderingen af energibesparelser i energiplanen.

Energimærkningen udarbejdes herefter på baggrund af en systematisk registrering af de energimæssige forhold i bygningen, og denne registrering foretages dels på baggrund af en bygningsgennemgang, dels ud fra indsamlede data i form af f.eks. ejeroplysninger, BBR-oplysninger, bygningstegninger samt oplysninger i kontroludskriften.

Såfremt man efterfølgende ikke er tilfreds med det pågældende energimærke, har man mulighed for at indbringe en klage herom for Energistyrelsen, jf. § 39, stk. 1 i Energimærkningsbekendtgørelsen, jf. § 29, stk. 4 nr. 1 i Energimærkningsloven.

I forbindelse med indgivelse af klagen har Energistyrelsen derfor behandlet de af klager anførte punkter om den pågældende energimærkningsrapport.

Det er således Energistirelsens vurdering, at der er taget stilling til såvel punktet vedrørende selve udarbejdelsen af energimærkningsrapporten som de enkelte klagepunkter fremført i den oprindelige klage i afgørelsen af 23. januar 2008.

[...]"

Vedrørende klagen over energikonsulentens honorar bemærker Energistyrelsen:

"[...]

Energistyrelsen skal endvidere bemærke, at Energistyrelsen, jf. punktet om honoraret i afgørelsen, ikke finder, at honoraret kan betragtes for at være fastsat urimeligt højt, hvorfor Energistyrelsen allerede af den grund ikke finder anledning til at indgå i en nærmere vurdering af klagers subsidiære krav om en tilbagebetaling af honoraret.

[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 14 af 19

Energistyrelsen har følgende bemærkning til brevet af 27. juni 2007, der er underskrevet af Energistyrelsens direktør Ib Larsen:

"[...]

Energistyrelsen skal endelig bemærke, at Energistyrelsen er vidende om brevet af 27. juni 2007 underskrevet af direktør Ib Larsen, hvor det tilkendegives, at Energistyrelsen på grund af det umiddelbare indtryk ville undersøge, hvorvidt den pågældende energimærkningsrapport også havde levet op til de stillede krav i hele energimærkningsordningen. Dette er netop sket ved behandlingen af klagen, ligesom der i energimærkningen tillige er fundet 4 mindre væsentlige fejl. Imidlertid er disse fejl dog ikke tilstrækkeligt grundlag for, at der skal udarbejdes et nyt energimærke for den pågældende ejendom.

[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 15 af 19

Afsluttende bemærkninger fra klager

Klager har den 12. marts 2008 meddelt Energiklagenævnet, at han ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

Energikonsulentens bemærkninger til klagen

Energikonsulenten er ikke fremkommet med bemærkninger til sagen.

Retsgrundlag

Da energimærket for ejendommen ...[...] er gyldigt fra den 13. juni 2007, skal der træffes afgørelse efter reglerne i lov nr. 558 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger, jf. § 60, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger.

§ 3 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger beskriver formålet med energimærkning af bygninger. Bestemmelsen er sålydende:

"[...]

§ 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. Energimærkning af nybyggeri, jf. § 11, kan dog udarbejdes for enkelte bygninger.

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

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.
- 2) Energiplan, der er en dokumenteret oversigt over forslag til energibesparende foranstaltninger og råd om, hvordan energiforbruget kan reduceres. Energiplanen kan endvidere indeholde forslag til vandbesparende foranstaltninger.
- 3) Dokumentation for energimærkningen og anden relevant information. Dokumentationen indeholder de væsentligste forudsætninger for energimærkningen og de registreringer fra gennemgangen af bygningen og dens installationer, der er brugt ved beregningen af energimærket og ved vurderingen af energibesparelser i energiplanen.

Stk. 4. Energimærkning kan foretages i forskellige kategorier for forskellige typer af bygninger og bygningsanvendelse.

Stk. 5. Energimærkningen skal være udarbejdet af en energikonsulent, der er godkendt efter regler fastsat i medfør af § 24 til at udfærdige energimærkning for en pågældende kategori af bygninger.

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.

[...]"

9. juni 2008
J.nr.: 521-115
Eksp.nr.: 35885
SNK-EKN

Side 16 af 19

Det følger af §§ 5 og 6 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, at ejere af ejendomme har pligt til at få udarbejdet et energimærke ved salg af ejendommen. Af bestemmelserne fremgår følgende:

"[...]"

§ 5. Forpligtelsen til at lade udarbejde energimærkning for ejendomme, lejligheder eller andre enheder med henblik på, at kravene i kapitel 4-6 kan opfyldes, påhviler den til enhver tid værende ejer. For ejendomme med ejerlejligheder påhviler forpligtelsen ejerforeningen.

Stk. 2. Transport. og energiministeren kan fastsætte regler om, at ejere skal give energikonsulenter oplysninger til brug for energimærkningen.

§ 6. Ved salg af en ejendom eller ejerlejlighed, skal der foreligge en energimærkning for henholdsvis ejendommen eller ejerlejligheden, jf. §§ 3, 4 og 10. Det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende ejendom eller ejerlejlighed.

Stk. 2. Hvis en køber af en ejendom eller ejerlejlighed ikke har fået udleveret ejendommens henholdsvis ejerlejlighedens energimærkning inden indgåelse af salgsaftalen, og ejeren ikke efter påkrav har udleveret energimærkningen, er køber berettiget til at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for køberen.
[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 17 af 19

Reglerne om klageadgang og Energistyrelsens, henholdsvis Energiklagenævnets kompetence i forbindelse hermed følger af §§ 39 og 40 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, hvoraf fremgår følgende:

"[...]

§ 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 energimærkningsrapporten. 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.

Stk. 2. Klage over forhold omfattet af stk. 1 indgives på et skema, som udarbejdes af Energistyrelsen.

§ 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.
- 2) En ansøger om beskikkelse som energikonsulent kan påklage afslag på beskikkelse.

- 3) En energikonsulent kan påklage advarsel, inddragelse af beskikkelse som energikonsulent og afslag på ansøgning om genbeskikkelse.
- 4) Et energikonsulentfirma kan påklage advarsel og inddragelse af registrering.

[...]

Stk. 5. Øvrige afgørelser truffet af Energistyrelsen i medfør af denne bekendtgørelse og Energiklagenævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Energiklagenævnets bemærkninger

Klager har generelt anført, at kravet om udarbejdelse af energimærke i forbindelse med salg af en ejendom er uhensigtsmæssigt og unødvendigt, og at energimærker skal gøres mere anvendelige. Endvidere gør klager gældende, at energikonsulentens honorar skal tilbagebetales, da energimærket ifølge klager ikke er anvendeligt. Endeligt anfører klager, at der er flere fejlregistreringer i energimærket.

Side 18 af 19

Energiklagenævnet behandler klager over afgørelser truffet af bl.a. Energistyrelsen efter de energiretlige love. Energiklagenævnet kan i den forbindelse tage stilling til, hvorvidt Energistyrelsens afgørelser er i overensstemmelse med gældende ret, herunder bl.a. lov nr. 558 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger. Energiklagenævnet kan således ikke behandle klager over udformningen af de pågældende lovregler, herunder i hvilket omfang lovgivningen måtte være hensigtsmæssig og nødvendig.

Energiklagenævnet har endvidere ikke kompetence til at tage stilling til, hvorvidt en energikonsulent eller dennes firma har pådraget sig et erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler herom. Et sådant krav må klager henvises til at rejse ved et civilt søgsmål ved domstolene.

Sagen drejer sig herefter om, hvorvidt Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008 er i overensstemmelse med gældende ret, herunder lov nr. 558 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Efter en gennemgang af sagen finder Energiklagenævnet, at der er fejlregistreringer i energimærket i det af Energistyrelsen anførte omfang.

Energiklagenævnet finder, at energikonsulenten burde have været mere omhyggelig med udarbejdelsen af energimærket, men kan tiltræde af de grunde, som Energistyrelsen har anført, at ingen af de enkelte fejlregistreringer er væsentlige fejl, eller at de tilsammen udgør en væsentlig fejl ved energimærket.

Med hensyn til energikonsulentens honorar, kan Energiklagenævnet tilslutte sig det af Energistyrelsen anførte i afgørelsen af 23. januar 2008.

Efter det anførte stadfæstes Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008.

Energiklagenævnets afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 9. juni 2008.

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

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnformand

9. juni 2008

J.nr.: 521-115

Eksp.nr.: 35885

SNK-EKN

Side 19 af 19

/ Susanne Nystrup Kirk
Fuldmægtig