

AFGØRELSE

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

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

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

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 brev af 18. februar 2008, modtaget i Energiklagenævnet den 20. februar 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 7. november 2006. Energimærket er anvendt i forbindelse med klagers køb af ejendommen ...[...].

Ved afgørelsen af 23. januar 2008 fandt Energistyrelsen, at der i energimærket var én mindre væsentlig 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 mener, at der er mere end én fejl ved energimærket. Klager mener ikke, at energimærket er retvisende og opfylder kravene til et lovpligtigt energimærke. Klager er endvidere ikke tilfreds med energikonsulentens arbejde i forbindelse med udarbejdelsen af energimærket.

Klagers synspunkter til støtte for klagen

Klager har anført, at der er fejl ved angivelsen af oplysningerne om varmtvandsbeholderen, og at det ikke i energimærket er angivet, at der mangler el-paneler. Klager mener således ikke, at energimærket er retvisende og opfylder kravene til et energimærke. Klager har endvidere anført, at energikonsulenten ikke har udført arbejdet med udarbejdelsen af energimærket tilfredsstillende. Klager gør i den forbindelse bl.a. gældende, at energikonsulenten burde forholde sig til de forskellige mangler ved ejendommen.

Klagen af 18. februar 2008 til Energiklagenævnet er sålydende:

"[...]

Sagen handler om en ufuldstændig energimærkning af mit hus beliggende ...[...] – Energimærke ...[...] af 7. november 2006.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Der er følgende nagelfaste facts i denne sag :

Side 2 af 19

1. Det er lovpligtigt at energimærke huse, der skal sælges.
2. ...[], har taget fuld betaling for at udarbejde denne energimærkning på ejendommen ...[].
3. Energimærkningen er udført af energikonsulent ...[] ansat ved førnævnte virksomhed.
4. Min klage over ...[] bliver besvaret af en anden, nemlig ...[], om hvem jeg intet får oplyst. Er vedkommende også energikonsulent og med hvilken ret udtaler han sig på ...[]'s vegne samt ikke mindst hvorfor er besvarelsen udateret ?
5. Oplysningerne på varmtvandsbeholderen er aflæst forkert.
6. ...[] forholder sig ikke til de manglende el-paneler i huset.

Det eneste som energikonsulenten har gjort rigtigt i denne sag er at aflæse BBR-oplysningerne korrekt og betegne el-opvarmning som primær varmekilde og brændeovn som supplerende opvarmning. Alt andet er enten forkert aflæst eller helt overset.

Jeg kan derfor **ikke acceptere** Energistyrelsens afgørelse angående lødigheden af den udarbejdede energimærkning. Den opfylder efter min mening ikke kravene til den lovpligtige retvisende energimærkning, der skal være til gavn for mig som køber.

[...]"

Den påklagede afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 23. januar 2008 er sålydende:

"[...]

Energistyrelsens afgørelse

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

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

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Klagen

Du gør følgende klagepunkter gældende:

Side 3 af 19

1. Fejlagtig angivelse af varmtvandsbeholderen
2. Manglende informationer om el-panelerne
3. Manglende informationer om brændeovnen
4. Tilstrækkelig dokumentation for forbrug
5. Krav om erstatning

Konsulentens kommentarer til klagen

Ved skrivelse modtaget pr. mail i FEM-sekretariatet den 8. august 2007 er konsulenten fremkommet med bl.a. følgende kommentarer:

1) Varmtvandsbeholder

Det er essentielt at energistyrelsen kender til omstændighederne ved besigtigelsen i forbindelse med denne klagesag. Sælger havde fyldt huset med diverse genstande i alle rummene, hvilket i nogen udstrækning besværliggjorde besigtigelsesarbejdet. Ved besigtigelse af varmtvandsbeholderen sidder mærkepladen på undersiden, vendt på hovedet i et bryggers på 2-3m². Der er tilsyneladende sket en fejl ved aflæsningen da der ved fjernelse af den almindelige snavsbelægning på mærkepladen blev aflæst som 1998 og 110 liter, mens det i virkeligheden var 1986 og 60 liter. Det er naturligvis ærgerligt at det ikke er det korrekte der anføres i energimærkningen, men ikke desto mindre funktionsprøver vi ikke varmtvandsbe-

holdere som led i energimærkningen og rent energimæssigt svarer forskellen til at det udfærdigede energimærke har et højere energiforbrug da det medregnede varmetab fra en 110 liters beholder er højere end varmetabet fra en 60 liters beholder. Hvorvidt den var tilkalket ville ikke have stået i energimærkningen.

2) Manglende elpaneler

Som beskrevet herover var der ved besigtigelsen en hel del genstande op af væggene. Ved besigtigelse blev der konstateret at der var synlige elpaneler og at der var mulighed for supplerende opvarmning med brændeovn. Brændeovnen er ikke medregnet da der på dette tidspunkt i den nye ordning var debat om under hvilke omstændigheder man måtte medregne brændeovnen. Dette fremgår også af side 1 af energimærkningen, hvor det beregnede elforbrug og prisen hertil er det eneste der står. At der ved overtagelsen konstateres at der mangler elpaneler i stuen, der domineres af brændeovnen, er naturligvis uheldigt. Energimærkningen er ikke en mangelliste ud over, hvad der rimeligvis kan konstateres ved besigtigelsen og man laver heller ikke en dimensionering af opvarmningen. De programmer der anvendes tager udgangspunkt i opvarmningsformen og at der skal være 20° C. De giver ingen indikation af, hvorvidt varmeanlægget er dimensioneret til at klare -12° C. Det er ikke energikonsulentens opgave.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 4 af 19

Partshøring

Energikonsulentens kommentarer til klagen har været fremsendt til dig til eventuelle supplerende kommentarer.

Ved skrivelse af 10. september 2007 er du fremkommet med følgende supplerende kommentarer:

1) Varmtvandsbeholder.

Det virker ikke særlig seriøst, at en beskikket energikonsulent ikke er i stand til at aflæse en varmtvandsbeholder korrekt. Konsulentens begrundelse herfor er følgende

- diverse genstande i alle rummene gjorde besigtigelsesarbejdet besværligt
- et bryggers på kun 2-3 m2
- mærkepladen vendte på hovedet
- snavs på mærkepladen førte til aflæsningsfejl

Jeg vedlægger til orientering fotos fra salgsmaterialet og der virker rummene ikke særlig overfyldte. De virker meget overskuelige og nemme at gå til.

Det nævnte bryggers er på 4.5 m² ifølge målene på vedlagte oversigtstegning og som det fremgår af nævnte foto er lokalet meget rummeligt.

Selve varmtvandsbeholderen var firkantet og en typisk 80´model. Alene udseendet fortalte om alderen. At noget er vendt på hovedet og snavset er useriøs bortforklaring.

...[...] erkender da også at : "Det er naturligvis ærgerligt, at det ikke er det korrekte, der anføres i energimærkningen".

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 5 af 19

2) Manglende el-paneler.

Som det tydeligt kan ses på fotografiet af førnævnte bryggers (ved krydset) stikker et el-kabel frem fra forhænget. Dette kabel omtaler ...[...] selv i punkt 11. El-installationer : "Kabler under og over bagdør i bryggers er ikke fastgjort".

Men han er tilsyneladende ikke i stand til at forbinde dette løse kabel med det el-Panel, som kablet skulle have været forbundet med og som altså mangler !!!! På fotografiet af stuen ses tydeligt en el-boks til et manglende el-panel ved kurvestolen og på vedlagte fotografi af stuens endevæg ses tydeligt de ubeskyttede el-ledninger stikke ud af væggen til det manglende el-panel. Der står ganske rigtigt en sofa foran på salgsbilledet, men den er dog let at trække ud fra væggen. Det er i øvrigt en ren brandfælde, hvis ledningerne kortsluttede af en eller anden årsag.

På soveværelset ses en af de 2 el-paneler, der var i huset og den var helt sort i bunden af overophedning pga. en helt forkert dimension (1000 w og ikke som påkrævet 1500 w)

Kun på det lille værelse var el-panel og dimension korrekt.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at døren fra bryggers og ind til køkkenet ikke kunne lukkes og derfor gav anledning til en hel del træk. Det samme var tilfældet med døren ind til det lille værelse fra bryggers. Døren mellem det lille værelse og store værelse kunne heller ikke lukkes helt i og der var derfor en betydelig gennemtræk i hele huset.

Det forekommer mig helt uforståeligt, at en energikonsulent lader sig overbevise om, at en brændeovn har kunnet opvarme hele huset effektivt.

...[...] indrømmer da også : " At der ved overtagelsen konstateres, at der mangler el-paneler i stuen, der domineres af brændeovnen, er naturligvis uheldigt " Ja, for han glemmer stadig el-panelet i bryggers !!!!

Alt i alt har kommentaren fra ...[...] ikke ændret noget ved min klage. Den står fortsat ved magt og jeg mener den er blevet bestyrket af disse noget useriøse bortforklaringer, der dækker over et mangelfuldt udført besigtigelsesarbejde.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116
Eksp.nr.: 35927
SNK-EKN

Jeg fastholder mit erstatningskrav og forlanger en brugbar energimærkning.

Side 6 af 19

Desuden har du vedlagt diverse bilag.

Besigtigelse

Der har ikke været foretaget besigtigelse på ejendommen.

Retsgrundlag

Retsgrundlaget for Energistyrelsens afgørelse i sagen er bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger. Det fremgår af § 48, at klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energikonsulenters 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 retsgrundlag er desuden anvendt Håndbog for energikonsulenter – version 2006 (Håndbogen). Håndbogen er Energistyrelsens retningslinier for energimærkning af små ejendomme under 1.500 m².

[...]"

Herefter behandler Energistyrelsen klagers påstand om fejlagtig angivelse af varmtvandsbeholderen:

"[...]

Du anfører i klagen, at varmtvandsbeholderen er angivet fejlagtigt, idet den rettelig er på 60 liter og er fra 1986 med typenummer 622. Du har tillige vedlagt regning for varmtvandsbeholderen.

Af regningen dateret den 24. maj 2007 fremgår det, at der er udskiftet 60 liter el-vandvarmer årgang 1986 med typenummer 622.

Af Håndbogens afsnit 24.2.1. fremgår det, at energikonsulenten entydigt skal registrere alle varmtvandsbeholdere med bl.a. data-oplysninger om beholdervolumen i liter, alder ud fra oplysninger på beholderen, samt type og placering i bygningen. Det ligger implicit heri, at oplysningerne skal være i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Desuden fremgår det af konsulentens kommentarer til klagen, at der tilsyneladende er sket en fejl ved aflæsningen, da der ved fjernelsen af den almindelige snavsbelægning på mærkepladen blev aflæst 1998 og 110 liter, men det var i virkeligheden 1986 og 60 liter.

Energistyrelsen finder, at beskrivelsen af varmtvandsbeholderen ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at konsulenten kunne have registreret forholdene korrekt.

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Det er herefter Energistyrelsens vurdering, at der er tale om en mindre væsentlig fejl, som ikke i sig selv har væsentlig indflydelse på energimærkningen.

Energistyrelsen finder som følge heraf, at forholdet ikke i sig selv har tilstrækkelig vægt til, at energimærkningen skal ændres
[...]"

Efterfølgende behandler Energistyrelsen klagers påstand om den manglende information om el-paneler:

"[...]

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 7 af 19

Du anfører i klagen, at det er korrekt, at el-opvarmningen sker fra el-paneler, men du vil gerne have oplyst, hvor mange el-paneler der indgår i energiregnskabet, hvor gamle el-panelerne er, hvor mange watt de hver især er på, samt hvad de årlige udgifter beløber sig til.

Af Håndbogens afsnit 29.2.1. fremgår det, at energikonsulenten skal registrere direkte el til rumopvarmning, ligesom konsulenten skal beskrive forholdene, så ejeren kan genkende installationen.

Energistyrelsen finder, at energikonsulenten ved beskrivelsen "elopvarmning fra elpaneler" har fulgt de retningslinier, som ligger til grund for beskrivelsen under feltet varmeanlæg i energimærkningsrapporten. Det er korrekt, at konsulenten kunne have anført en mere detaljeret beskrivelse af elpanelerne, men det er ikke en forudsætning for indtastningen ved energimærkningen.

Energistyrelsen skal bemærke, at det af kontroludskriften for energimærkningen fremgår, at grundvarmeforsyningen er el i form af elradiatorer.

Energistyrelsen skal videre bemærke, at der under feltet "Oplyst varmemeforbrug" i energimærkningsrapporten fremgår, at forbruget er noteret til 2.733 kWh elvarme pr. år, svarende til det oplyste i ejeroplysningskemaet af 3. november 2006, ligesom det af forsiden af energimærkningsrapporten fremgår, at det beregnede forbrug er noteret til 8.910 kWh elvarme pr. år.

Energistirelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

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

Energistirelsen har følgende bemærkninger til klagen over den manglende information om brændeovnen:

"[...]"

Du anfører i klagen, at det er korrekt, at supplerende opvarmning sker fra brændeovn. Imidlertid vil du gerne have oplyst, hvad de årlige udgifter til brænde er, ligesom du gerne vil have oplyst, hvad det årlige forbrug af brænde er.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 8 af 19

Af Håndbogen fremgår det af afsnit 29.1., at energikonsulentent entydigt skal registrere, om der forefindes supplerende varmekilder i bygningen, herunder brændeovne. Konsulentent kan alene ved centralvarme se bort fra brændeovne, jf. afsnit 29.2.2.

Energistyrelsen finder, at energikonsulentent ved beskrivelsen "supplerende opvarmning fra brændeovn" har fulgt de retningslinier, som ligger til grund for beskrivelsen under feltet varmeanlæg i energimærkningsrapporten. Dog kunne det have været fremført som supplerende kommentarer til energimærkningsrapporten, at forbruget ifølge ejeroplysningsskemaet af 3. november 2006 er noteret til 5 kubikmeter, men det er ikke et krav for udarbejdelsen af energimærkningsrapporten.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Energistyrelsens vurdering af energikonsulentens arbejde:

Side 9 af 19

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

[...]"

Til klagers anmodning om dokumentation for forbrug har Energistyrelsen følgende bemærkninger:

"[...]

Du anfører i klagen, at der ved et efterfølgende møde med den ansvarlige bygningssagkyndige konsulent er blevet oplyst, at forbruget om året vil være ca. kr. 25.000, når huset skal elopvarmes. Dette vil du gerne have dokumentation for.

Energistyrelsen kan ikke vurdere dette spørgsmål, idet dokumentation for det anførte må indhentes fra den pågældende konsulent. Energistyrelsen finder endvidere ikke, at der er tale om et

forhold, som har indflydelse på hvorvidt energimærket er korrekt udarbejdet.

[...]"

Afslutningsvis behandler Energistyrelsen klagers påstand om erstatning:

"[...]

Du anfører i din klage, at du forventer en kompensation for den dårlige energimærkning og herunder at få dækket dine omkostninger til varmtvandsbeholderen og el-panelerne.

Energistyrelsen skal bemærke, at styrelsen alene kan afgøre, hvorvidt energimærket er udarbejdet i overensstemmelse med de fastsatte retningslinier, og dermed om energikonsulenten har begået sådanne fejl, der gør, at denne skal udarbejde et nyt og retvisende energimærke. Styrelsen kan ikke tage stilling til et eventuelt erstatningsspørgsmål, og dermed en udmåling af erstatning for eventuelle fejl begået af energikonsulenten. For så vidt angår dette spørgsmål, skal styrelsen henvise til domstolene eller Voldgiftsnævnet for Bygge- Anlægsvirksomhed, jf. den tidligere fremsendte vejledning.

[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 10 af 19

Energistyrelsens bemærkninger til klagen

Energistyrelsen fastholder afgørelsen af 23. januar 2008.

Energistyrelsen er ved brev af 6. marts 2008 fremkommet med bemærkninger til klagen. For så vidt angår klagers bemærkninger om den lovpligtige energimærkning anfører Energistyrelsen følgende:

"[...]

Klager anfører, at det er lovpligtigt at energimærke huse, der skal sælges.

Af § 6, stk. 1 i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger (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 korrekt, at det er lovpligtigt, at der ved salg skal foreligge en energimærkning.

Energistyrelsen skal hertil bemærke, at 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 bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger (Energimærkningsbekendtgørelsen), jf. § 42, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005

samt § 29, stk. 4, nr. 1 i Energimærkningsloven. Dette skete net-op ved indbringelsen af klagen den 15. juni 2007.

[...]"

Vedrørende klagers bemærkning om energikonsulentens honorar bemærker Energistyrelsen følgende:

"[...]

Klager anfører, at ...[...]

har taget fuld betaling for udarbejdelsen af energimærkningen af ejendommen.

Af § 11, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 883 af 21. august 2006 om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger (Gebyrbekendtgørelsen) fremgår maksimalhonorarerne.

Af BBR-meddelelsen fremgår det, at det samlede boligareal i bygningen udgør 80 m² og ifølge Gebyrbekendtgørelsen gælder, at for enfamiliehuse under 100 m² udgør honoraret maksimalt kr. 2.500,- inklusiv moms.

Det fremgår ikke at det foreliggende materiale, hvad honoraret for energimærkningen af ejendommen er fastsat til, men ud fra afgørelsen af 23. januar 2008 finder Energistyrelsen ikke umiddelbart, at der bør være grundlag for et reduceret honorar for udarbejdelse af det pågældende energimærke.

[...]"

Vedrørende klagers bemærkning om energikonsulenten og besvarelsen af klagers henvendelse til energikonsulenten har Energistyrelsen følgende bemærkninger:

"[...]

Klager anfører, at energimærkningen er udført af energikonsulent ...[...]

ansat i ...[...].

Det er korrekt, at energikonsulent ...[...]

ansat i ...[...]

har udarbejdet energimærkningen for ejendommen, jf. energimærkningsrapporten.

Energistyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

[...]

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 11 af 19

Klager anfører, at klagen over energikonsulent ...[...] er blevet besvaret af en anden person, nemlig ...[...] – og klager mangler oplysninger om denne person.

Energistyrelsen kan ikke gå ind i en vurdering af de organisatoriske og forretningsmæssige forhold i firmaet ...[], men skal alene bemærke, at der ikke i ordningens forstand er noget til hindre for, at en anden person i det firma, hvor konsulenten er ansat, fremkommer med kommentarer til klagen på vegne af den indklagede konsulent.

I øvrigt vil Energistyrelsen anbefale, at såfremt klager ønsker supplerende oplysninger om den navngivne person, bør klager rette henvendelse herom direkte til ...[...].
[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 12 af 19

Energistyrelsen har følgende bemærkninger til klagers påstand om, at oplysningerne på varmtvandsbeholderen er aflæst forkert, og at energikonsulenten ikke forholder sig til de manglende el-paneler:

"[...]

Klager anfører, at oplysninger på varmtvandsbeholderen er aflæst forkert.

Af regningen dateret den 24. maj 2007 fremgår det, at der er udskiftet 60 liter el-vandvarmer årgang 1986 med typenummer 622.

Af Håndbogen for energikonsulenter 2006 fremgår det af afsnit 21.2.1., at energikonsulenten entydigt skal registrere alle varmtvandsbeholdere med bl.a. dataoplysninger om beholdervolumen i liter, alder ud fra oplysninger på beholderen, type og placering i bygningen. Det ligger implicit heri, at oplysningerne skal være i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Desuden fremgår det af konsulentens kommentarer til klagen, at der tilsyneladende er sket en fejl ved aflæsningen, da der ved fjernelsen af den almindelige snavsbelægning på mærkepladen blev aflæst 1998 og 110 liter, men det var i virkeligheden 1986 og 60 liter.

Energistyrelsen finder, at beskrivelsen af varmtvandsbeholderen ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at konsulenten burde have registreret forholdene korrekt.

Imidlertid er det Energistyrelsen fortsatte vurdering, at der er tale om en mindre væsentlig fejl, som ikke i sig selv har væsentlig betydning på energimærkningen. Energistyrelsen finder som følge heraf fortsat, at forholdet ikke i sig selv har tilstrækkelig vægt til, at energimærkningen skal ændres.

[...]

Klager anfører, at energikonsulenten ...[...] ikke forholder sig til de manglende elpaneler i ejendommen.

Af Håndbog for energikonsulenter 2006 fremgår det af afsnit 26.2.1., at energikonsulenten skal registrere direkte el til rumopvarmning, ligesom konsulenten skal beskrive forholdene, så ejeren kan genkende installationen.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 13 af 19

Energistyrelsen finder, at energikonsulenten ved beskrivelsen "el-opvarmning fra elpaneler" har fulgt de retningslinier, som ligger til grund for beskrivelsen under feltet varmeanlæg i energimærkningsrapporten. Det er korrekt, at konsulenten kunne have anført en mere detaljeret beskrivelse af elpanelerne, men det er ikke en forudsætning for indtastningen ved energimærkningen.

Energistyrelsen skal bemærke, at det af kontroludskriften for energimærkningen fremgår, at grundvarmeforsyningen er el i form af elradiatorer.

Energistyrelsen skal videre bemærke, at energimærkningsrapporten under feltet "Oplyst varmekonsum" fremgår, at forbruget er noteret til 2.733 kWh elvarme pr. år svarende til det oplyste i ejeroplysningskemaet af 3. november 2006, ligesom det af forsiden af energimærkningsrapporten fremgår, at det beregnede forbrug er noteret til 8.910 kWh elvarme pr. år.

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

[...]"

Afsluttende bemærkninger fra klager

Klager er ved brev af 18. marts 2008 fremkommet med følgende bemærkninger til Energistrelsens brev af 6. marts 2008:

"[...]"

El-paneler.

Det er ulovligt at sælge et hus uden varme, når det er til menneskelig beboelse. I det hus jeg overtog var der totalt 2 stk. el-paneler på tilsammen 2000 w, den ene af disse el-paneler var kraftigt underdimensioneret og brændt i bunden.

Varmtvandsbeholder.

En varmtvandsbeholder der er 21 år gammel, vil bruge meget el for at kunne opvarme en forholdsvis lille mængde vand p.g.a. kraftig kalkbelægning inde i beholderen. Energikonsulent ...[...] tog fejl med 13 år da han skulle aflæse årstal på varmtvandsbeholderen. Han kunne end ikke ud fra varmtvandsbeholderen form danne sig en cirka alder.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Energikonsulent ...[...].

Side 14 af 19

...[...]'s arbejdsindsats som energikonsulent har ikke ukendt været meget mangelfuld. Primo maj måned 2007 var han ude på en genbesigtigelse uden at ville forholde sig til de mangler/problemer der var. ...[...]'s fremtoning var så påfaldende mærkelig, at der blev rettet henvendelse til ...[...]'s Advokat ...[...], der er ansat samme sted kunne oplyse, at ...[...] ikke havde været syg da han var ude og besigtige mit hus.

Det undre mig derfor, at når ...[...] har været ude og besigtige min ejendom 2 gange, at det så ikke var ham der skulle besvare spørgsmålene fra Energistyrelsen.

[...]"

Energikonsulentens bemærkninger til klagen

Energikonsulenten har ved e-mail af 10. april 2008 meddelt Energiklagenævnet, at han ikke har kommentarer til klagen.

Retsgrundlag

Da energimærket for ejendommen ...[...] er gyldigt fra den 7. november 2006, skal der træffes afgørelse efter reglerne i lov nr. 558 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 1294 af 13. december 2005 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.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 15 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 en ejendom. 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.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 16 af 19

Reglerne om klageadgang og Energistyrelsens, henholdsvis Energiklagenævnets kompetence i forbindelse hermed følger af § 42 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, hvoraf fremgår følgende:

”[...]

§ 42. Klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende gyldige energimærkninger og andre ydelser udført af beskikkede energikonsulenter i deres egenskab af energikonsulenter behandles af Energistyrelsen. Klagen skal være modtaget i Energistyrelsen senest 3 måneder efter udløbet af energimærkningens gyldighedsperiode. Klage kan indbringes af

- 1) ejere af ejendomme, ejerforeninger, ejendomsadministratorer eller andre, som har ladet energimærkning udarbejde eller ladet energikonsulenter udføre andre ydelser i deres egenskab af beskikkede energikonsulenter, samt deres befuldmægtigede,

- 2) ejere af ejerlejligheder samt andelshavere og andre brugere af energimærkede ejendomme eller lejligheder, jf. § 8 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og
- 3) købere eller erhververe af energimærkede ejendomme eller lejligheder.

Stk. 2. Følgende afgørelser truffet af Energistyrelsen kan påklages til Energiklagenævnet:

- 1) Afgørelser af klagesager omfattet af stk. 1.
- 2) Afgørelser truffet på grundlag af teknisk revision (kvalitetssikring) af udførte energimærkninger.
- 3) Afslag på beskikkelse som energikonsulent eller registrering som energikonsulentfirma.
- 4) Inddragelse af beskikkelse som energikonsulent eller registrering som energikonsulentfirma.
- 5) Advarsler eller påtaler til en energikonsulent eller energikonsulentfirma.

[...]"

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 17 af 19

Sanktionerne overfor energikonsulenter fremgår bl.a. af bekendtgørelsens § 36, der er sålydende:

"[...]

§ 36. Energistyrelsen kan over for 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. 2. Energistyrelsen kan foretage registreringer af og retvisninger vedrørende fejl begået af energikonsulenter eller energikonsulentfirmaer. Energistyrelsen kan udtage energikonsulenter og energikonsulentfirmaer til skærpet kontrol (observationslister).

Stk. 3. Energistyrelsen kan pålægge en energikonsulent at berigtige fejl og mangler i en energimærkning. Hvis særlige omstændigheder taler for det, kan Energistyrelsen pålægge energikonsulenten at tilbagebetale honoraret for energimærkningen til den, der har ladet energimærket udarbejde, eller at betale omkostningerne ved at få udarbejdet en ny energimærkning ved en anden energikonsulent til den, der har fået energimærkningen udleveret efter § 6, stk. 1, § 7 stk. 1, eller § 8, stk. 1 eller 5, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

[...]"

Energiklagenævnets bemærkninger

Klager har til støtte for klagen til Energiklagenævnet gjort gældende, at der er fejl ved angivelsen af oplysningerne om varmtvandsbeholderen, og at det ikke i energimærket er angivet, at der mangler el-paneler, at der mangler information om brændeovnen og at der ikke er tilstrækkelig information om forbruget. Klager mener således ikke, at energimærket er retvisende og opfylder kravene til et energimærke.

Klager har endvidere anført, at energikonsulenten ikke har udført arbejdet med udarbejdelsen af energimærket tilfredsstillende. Klager har til støtte herfor gjort gældende, at energikonsulenten ved besigtigelsen af ejendommen burde have forholdt sig til manglerne ved ejendommen. Desuden anfører klager, at energikonsulentens arbejdsindsats har været mangelfuld.

9. juni 2008

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Side 18 af 19

Ifølge § 42 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger kan Energiklagenævnet behandle klager over Energistyrelsens afgørelser i klagesager, hvor der er klaget over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkning.

Energiklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til, hvorvidt energikonsulenten 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.

Energiklagenævnet skal herefter bemærke, at ejere har pligt til at få udarbejdet et energimærke ved salg af en ejendom, jf. §§ 5 og 6 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærket skal ifølge § 3, stk. 3, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger vise bygningens energimæssige tilstand. Formålet med udarbejdelsen af energimærket er ikke at konstatere eventuelle mangler ved ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder Energiklagenævnet, at fejlen ved angivelsen i energimærket af alder og mærke på varmtvandsbeholderen ikke er en væsentlig fejl, der bør medføre udarbejdelse af et nyt energimærke.

Af de af Energistyrelsen øvrige anførte grunde finder Energiklagenævnet, at de andre af klager påberåbte forhold er af en sådan karakter, at de ikke kan medføre, at energikonsulenten, selvom han burde have været mere omhyggelig med udarbejdelsen af energimærket, pålægges sanktioner, herunder pålægges at udarbejde et nyt energimærke.

Det forhold, at energikonsulentens kollega ...[...] har svaret på klagers henvendelser til energikonsulenten, giver i øvrigt ikke Energiklagenævnet anledning til bemærkninger.

Herefter 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.

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).

J.nr.: 521-116

Eksp.nr.: 35927

SNK-EKN

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Side 19 af 19

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnformand

/ Susanne Nystrup Kirk
Fuldmægtig