

AFGØRELSE

(Energibesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15
1360 København K

Besøgsadresse:
Linnésgade 18, 3. sal
1361 København K

Tlf 3395 5785
Fax 3395 5799

www.ekn.dk
ekn@ekn.dk

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

KLAGE FRA	[...] over
AFGØRELSE FRA	Energistyrelsen af 30. marts 2009
OM	Energimærke for ejendommen beliggende [...]

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

NÆVNETS	Nævnensformand, dommer Poul K. Egan
SAMMEN-	Chef for forretningsudvikling, ingeniør Bjarne Spiegel-
SÆTNING	hauer
I SAGEN	Sekretariatschef, Jørgen K. Nielsen

NÆVNETS	Energistyrelsens afgørelse af 30. marts 2009 <u>stadfæstes</u> .
AFGØRELSE	

Ved e-mail af 14. april 2009 til Energistyrelsen har [...] (i det følgende benævnt klager) klaget over Energistyrelsens afgørelse af 30. marts 2009. Energistyrelsen har videresendt klagen til Energiklagenævnet. Ved afgørelsen af 30. marts 2009 fandt Energistyrelsen, at der i energimærket er en væsentlig fejl og to mindre væsentlige fejl. Energistyrelsen pålagde energikonsulenten at berigtige fejlene i energimærket fandt, at dette skulle medføre udarbejdelse af et nyt energimærke for ejendommen.

Sagens baggrund

Klager klagede den 24. april 2008 over energimærkningen af klagers ejendom beliggende [...]. Energimærket er udarbejdet af energikonsulent Flemming Rigenstrup (i det følgende benævnt energikonsulenten) den 8. marts 2007 og indberettet samme dato til Energistyrelsen. Energimærket blev anvendt i forbindelse med klagers køb af ejendommen [...], som klager overtog 7. april 2008. Energistyrelsen fandt ved afgørelse af 30. marts 2009, at klage principielt var forældet, men Energistyrelsen valgte imidlertid konkret at dispensere fra klagefristen og behandle klagen fristen. Energistyrelsen fandt herefter, at energimærket var behæftet med en væsentlig fejl og to mindre væsentlige fejl, og pålagde energikonsulenten at berigtige fejlene ved udarbejdelse af et nyt energimærke.

Den påklagede afgørelse

Energistyrelsen fandt i afgørelse af 30. marts 2009, at der i energimærkningen af ejendommen [...] er 1 væsentlig fejl og 2 mindre væsentlige fejl. Af afgørelsen fremgår følgende:

- Energistyrelsen bemærker, at klagers indgivelse af klagen den 24. april 2008 principielt er forældet, da energimærkningsrapporten er udarbejdet den 8. marts 2007. Klagen skulle være modtaget i Energistyrelsen senest et år efter indberetningen af energimærkningsrapporten, jf. § 49, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger. Energistyrelsen har imidlertid, i det konkrete tilfælde dispenseret fra den etårige klagefrist. Energistyrelsen har særligt lagt vægt på, at ejendommen først overtages den 7. april 2008, at den etårige klagefrist ikke klart fremgår af afsnittet om klagemulighed i energimærkningsrapporten, og at Energistyrelsen ikke ved indbringelsen af klagen har oplyst klager om, at klagen er forældet.
- Energistyrelsen finder, at det er mindre væsentlige fejl, at energikonsulenten ikke har angivet rentable besparelsesforslag for ejendommen, og at energikonsulenten fejlagtigt under varmt vand status kun har angivet, at der er varmeveksler i ejendommen.
- Energistyrelsen finder, at det er en væsentlig fejl, at energikonsulenten i energimærkningen ved beregningen af ventilationen ikke har medtaget ventilationsanlægget.
- Energistyrelsen har på baggrund af fejlene i energimærket pålagt energikonsulenten at berigtige fejlene ved at udarbejde et nyt energimærke for ejendommen.

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 2 af 16

Energistyrelsens afgørelse af 30. marts 2009 er vedlagt som **bilag 1**.

Klagers synspunkter og bemærkninger

Klager finder, at det af energikonsulenten udarbejdede energimærke for ejendommen på [...] er behæftet med så alvorlige fejl, at klager skal ikendes erstatning og energikonsulentens beskikkelse bør inddrages. Til støtte herfor har klager navnlig anført følgende:

- Energikonsulenten har skrevet i energimærket, at døre og vinduer i ejendommen på [...] er tætte, men klager mener, at vinduer og døre i ejendommen er utætte. Klager anmoder i den forbindelse Energiklagenævnet om, at besigtige klagers ejendom ved hjælp af et varmfølsomt kamera.
- Energikonsulentens angivelse af varmt vand status er ikke korrekt, da energikonsulenten har angivet, at der på ejendommen findes en var-

meveksler, men der endvidere forefindes en cirkulationspumpe og en varmtvandsbeholder.

- Energikonsulenten har ikke angivet nogen rentable besparelsesforslag i energimærket.
- Klager har betalt for at få afdækket de mangler, som er forkert angivet af energikonsulenten, og er nødt til at investere et ikke uvæsentligt beløb i at få rettet disse.
- Det har været en afgørende faktor i klagers valg af hus, at huset var i en sådan stand, at klager ikke skulle iværksætte energibesparende tiltag. Klager må nu betale kr. 5000 pr. vindue, kr. 10.000-15.000 pr. dør og kr. 12.000 for varmeanlægget at få udskiftet disse.
- Energikonsulenten er inhabil i forhold til at udarbejde nyt energimærke for ejendommen på [...].

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 3 af 16

Energistyrelsens synspunkter og bemærkninger

Energistyrelsen fastholder afgørelsen af 30. marts 2009. Til støtte herfor har Energistyrelsen navnlig anført følgende:

- Energistyrelsen kan alene afgøre, hvorvidt energimærket er udarbejdet i overensstemmelse med fastsatte retningslinjer og dermed om energikonsulenten skal udarbejde et nyt og retvisende energimærke. Energistyrelsen kan ikke tage stilling til erstatningsspørgsmål og udmåling af erstatning for eventuelle fejl begået af energikonsulenten.
- Energistyrelsen har ikke kompetence til at vurdere den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen.
- Vedrørende klagers betragtning om, at energikonsulenten er inhabil i forhold til at kunne udarbejde et nyt energimærke, anfører Energistyrelsen, at formuleringen af og hensigten med bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 er, at den pågældende energikonsulent skal berigtige fejl og mangler. Energistyrelsen finder ikke, at der i denne sag foreligger særlige omstændigheder i medfør af bekendtgørelsens § 39, stk. 3, således at klagers krav om, at energikonsulenten skal refundere det beløb, som han har modtaget af sælger for udarbejdelsen af såvel tilstands- som energimærkerapport kan imødekommes.
- Energistyrelsen fastholder, at det ikke er en væsentlig fejl, at energikonsulenten har konstateret, at vinduer og døre var tætte på tidspunktet for udarbejdelsen af energimærket. Det er ikke usandsynligt at vinduer og døre er utætte, men på grund af vinduernes konstruktion, er det ikke usandsynligt, at energikonsulenten ikke har kunnet konstatere utætheder på besigtigelsestidspunktet.

- Energistyrelsen bemærker, at energikonsulenten burde have fremkommet med et rentabelt besparelsesforslag på udskiftning af cirkulationspumpen til sparepumpe, men fastholder at det er en mindre væsentlig fejl. Klagers eventuelle krav om erstatning henvises til domstolene eller Voldgiftsnævnet for Bygge- og anlægsvirksomhed.

Retsgrundlaget

Det i sagen omhandlende energimærke er udarbejdet den 8. marts 2007. Energimærket er udarbejdet i henhold til reglerne i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger. Bekendtgørelse nr. 1731 blev pr. 10. april 2008 ophævet og erstattet af bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger, jf. § 56, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 228. Overgangen mellem de to bekendtgørelser er reguleret af § 60, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 228. Af bestemmelsen fremgår, at klager over ydelser fra energikonsulenter, der er udført efter reglerne i loven og bekendtgørelse nr. 1731, skal færdigbehandles efter reglerne i den Håndbog for Energikonsulenter, der var gældende på tidspunktet for energimærkningens indberetning. Alle øvrige forhold behandles efter reglerne i bekendtgørelse nr. 228. Klagen over energimærket af 15. maj 2009 skal således behandles efter reglerne i Håndbog for Energikonsulenter 2006, version 2.0, af 21. august 2006 med senere ændringer, og reglerne i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008.

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 4 af 16

Formålet med lov om fremme af energibesparelser i bygninger¹ fremgår af lovens § 1. Bestemmelsen er sålydende:

”[...]

Formål

§ 1. Lovens primære formål er at fremme energibesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi i bygninger. Lovens formål er endvidere at medvirke til at reducere vandforbruget i bygninger.

[...]”

Af § 3 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger fremgår, hvad et energimærke skal indeholde. 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

¹ Lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger.

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 energikon-sulent, 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.

[...]"

Af § 4 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger forefindes yderligere regler om energimærkning af bygninger.

"[...]

§ 4. Transport- og energiministeren fastsætter nærmere regler om energimærkning af bygninger, herunder om kategorier af energimærkning, grundlaget for energimærkningen, indhold, udform-

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 5 af 16

ning, gennemførelse, dokumentering og registrering af forbrug og driftsforhold samt om indhentning, central registrering og videregivelse af oplysninger i forbindelse med energimærkningen. Ministeren kan herunder fastsætte regler om, at installationer og udstyr, der ejes eller drives af ejere af ejerlejligheder eller af lejere og andre lignende brugere, ikke skal indgå i energimærkningen.

Stk. 2. Transport- og energiministeren fastsætter regler om gyldigheden af energimærkninger. Der kan fastsættes forskellige gyldighedsperioder for forskellige kategorier af energimærkninger. Gyldigheden af en energimærkning må dog ikke overstige 10 år.

Stk. 3. En energimærkning mister sin gyldighed, såfremt der er gennemført tilbygninger eller andre ændringer, som i væsentligt omfang påvirker bygningens energimæssige ydeevne. Transport- og energiministeren fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 4. Transport- og energiministeren kan fastsætte regler om, at energikonsulenter skal indberette udarbejdede energimærkninger til et register, jf. § 25, og at energimærkningens gyldighed kan gøres afhængig af, at energimærkningen er indberettet til registeret.

Stk. 5. Energimærkning udarbejdet af en intern energikonsulent, jf. § 24, stk. 1, nr. 1, er ikke gyldig i forhold til krav om fremlæggelse af energimærkning ved salg, udleje eller overdragelse af brugsret, jf. §§ 6-8, eller krav om energimærkning af en ny bygning, jf. § 11.

[...]"

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 6 af 16

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 energi-

mærkning 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.

[...]"

Reglerne om beskikkede energikonsulenters forpligtelser i deres virksomhed følger bl.a. af § 39 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger², som er sålydende:

"[...]

§ 39. Registrerede energikonsulentfirmaer skal udføre deres virksomhed med energimærkning af bygninger i overensstemmelse med denne bekendtgørelse og retningslinjer fra Energistyrelsen som nævnt i §§ 10 og 41.

Stk. 2. Registrerede energikonsulentfirmaer skal endvidere

- 1) efterkomme afgørelser truffet af Energistyrelsen eller Energiklagenævnet,
- 2) betale skyldige gebyrer, som påhviler firmaerne for beskæftigede personligt beskikkede energikonsulenters deltagelse i kurser m.v., og
- 3) følge anvisninger fra Energistyrelsen vedrørende de beskæftigede personligt beskikkede energikonsulenter i forbindelse med kvalitetskontrol af energimærkning m.v.

Stk. 3. Hvis der påvises fejl eller mangler i en energimærkning jf. i § 43, stk. 3 eller 4, kan Energistyrelsen, når særlige omstændigheder taler for det, pålægge det registrerede energikonsulentfirma, hvori den pågældende personligt beskikkede energikonsulent var beskæftiget på indberetningstidspunktet, eller det certificerede energimærkningsfirma at tilbagebetale honoraret for energimærkningen til den, der har ladet energimærkningen udarbejde, eller at betale omkostningerne ved at lade en anden personligt beskikket energikonsulent eller et andet certificeret energimærkningsfirma udarbejde en ny energimærkning til den, der har fået energimærkningen udleveret efter § 6, stk. 1, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

[...]"

Reglerne om klageadgang og Energistirelsens, henholdsvis Energiklagenævnets kompetence i forbindelse hermed følger af §§ 49 og 51 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, hvoraf fremgår følgende:

² Bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger.

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 7 af 16

”[...]

§ 49. Klagerover faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger og andre ydelser udført af personligt beskikkede energikonsulenter i deres egenskab af personligt beskikkede 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. 12,
- 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.

§ 51. Følgende afgørelser truffet af Energistyrelsen kan påklages til Energiklagenævnet

- 1) Den, der som ejer m.v. indgiver klage over energimærkninger som nævnt i § 49, stk. 1, kan påklage Energistyrelsens afgørelse af klagesagen.

[...]”

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 8 af 16

Af Håndbog for energikonsulenter 2006, den generelle del, afsnit 1.1 fremgår følgende:

”[...]

Energimærkning skal give forbrugeren et overblik over bygnings forbrug af varme og el og kan endvidere indeholde informationer om vandforbrug. Både nye og eksisterende bygninger skal energimærkes.

Energimærkningen omfatter:

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 som besparelsesforslag.

En dokumenteret oversigt over forslag til energibesparende foranstaltninger og råd om, hvordan energiforbruget kan reduceres. Oversigten over besparelsesforslag kan endvidere indeholde forslag til vandbesparende foranstaltninger.

Dokumentation for de væsentligste forudsætninger for energimærkningen og de registreringer fra gennemgangen af bygningen

og dens installationer, der er brugt ved beregningen af energimærkningen og ved vurderingen af besparelsesforslag.

[...]"

Af Håndbog for energikonsulenter 2006, den generelle del, afsnit 2.5.2, fremgår følgende

"[...]

2.5.2 Energimærkningsrapporten

"Energimærkningsrapporten" er betegnelsen for det slutprodukt, som energikonsulenten leverer til rekvirenten på baggrund af energimærkningen.

Rapporten indeholder selve energimærkningen, og herunder energikonsulentens anbefalinger om rentable besparelsesforslag, der kan udføres på ejendommen.

Kapitel 7 Energimærkningens indhold i Håndbogens Konkrete del beskriver, hvad energimærkningsrapporten indeholder. Eksempler på energimærkningsrapporter for forskellige typer ejendomme findes i bilag 32.

Energimærkningsrapporten udarbejdes i et standardiseret format og indeholder oplysning om bygningens beregnede energiforbrug. Rapporten omfatter blandt andet hoveddata, konklusion og det endelige energimærke.

[...]"

Af Håndbog for energikonsulenter 2006, den generelle del, sidste del af afsnit 7.1, fremgår følgende:

"[...]

Yderligere oplysninger

Her beskrives en række yderligere oplysninger om energimærkningen i faste tekster:

- Forbehold for priser
- Hvordan læses energimærkningen?
- Klagemulighed
- Inspiration til energibesparelser

[...]"

Af Håndbog for energikonsulenter 2006, den konkrete del, afsnit 15.2 fremgår følgende:

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 9 af 16

”[...]

15.2 Registrering

Energikonsulenten skal registrere følgende forhold.

Beskrivelse af vinduer og døre

Transmissionskoefficient, U-værdi

Temperaturfaktor, b

Glasandel, Ff

Rudens solvarmetransmittans, g

Solafskærmning, Fc

Dimensionerende inde- og udetemperaturer

[...]”

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Af Håndbog for Energikonsulenter, den konkrete del, afsnit 18.1, fremgår følgende:

Side 10 af 16

”[...]

Formålet med at registrere ventilationsanlæg er at beregne det energiforbrug, der anvendes til ventilation, herunder

El til drift af ventilatorer

Varme- eller elforbrug til opvarmning af udeluften eller opvarmning af boliger/bygninger uden vandbårne radiatorer, samt

Elforbrug til køling af den indblæste eller recirkulerede luft

Energikonsulenten skal skelne mellem 3 former for ventilation:

Naturlig ventilation

Mekanisk ventilation

Mekanisk udsugning

[...]”

Af Håndbog for energikonsulenter, den konkrete del, afsnit 18.3.8 fremgår følgende:

”[...]

18.3.8 Naturlig ventilation om vinteren i brugstiden, (qn)

Til dette skal energikonsulenten benytte overslagsværdierne i bilag 14 Infiltration og i bilag 15 Naturlig ventilation i typiske rum.

Den naturlige ventilation om vinteren kan ikke være større end infiltrationen.

I zoner med balanceret mekanisk ventilation angives alene infiltrationen.

I zoner med mekanisk udsugning angives værdien 0.

I naturligt ventilerede boliger, som opfylder bygningsreglementets tæthedskrav kan værdien 0,3 l/s*m² anvendes.

[...]"

Af Håndbog for energikonsulenter 2006, den konkrete del, afsnit 24.2.1 fremgår følgende:

"[...]

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 11 af 16

Energikonsulenten skal entydigt registrere alle varmtvandsbeholdere, brugsvandssystemer og driftsdata. De enkelte anlæg skal beskrives så de let kan genkendes af ejer.

Energikonsulenten skal registrere følgende data for varmtvandsbeholdere:

Beholdervolumen i liter

Alder ud fra oplysninger på beholderen eller skønnet alder

Type og -isoleringstykkelser samt isoleringens tilstand

Placering i bygningen

Opvarmningsform (angives hvis det ikke er det almindelige varmemforsyningssystem, der leverer varmen)

Afgangstemperatur for det varme vand

Tilgangstemperatur for centralvarme- eller fjernvarmevandet

Årligt forbrug af varmt vand.

Gennemstrømningsvandvarmere registreres på samme måde som varmtvandsbeholdere. Dog sættes beholdervoluminet til nul.

Hvis varmtvandsbeholderens alder ikke fremgår af mærkepladen, skal energikonsulenten skønne dens alder ud fra beholderens type eller bygningens opførelsestidspunkt. Begrundelse for skønnet skal angives i bygningsdelsbeskrivelsen.

Energikonsulenten skal inddele varmtvandsbeholderne i én af følgende typer:

Præisolerede beholdere, som udvendigt kan være afsluttet med metalkappe, og hvor isoleringen ofte er skum

Traditionelt isolerede varmtvandsbeholdere, hvor isoleringens tykkelse kan måles med en tynd syl

Varmeveksler og beholder (system med ladekreds). Varmeeffekt i ladekreds registreres. Pumpeeffekt for ekstra pumpe registreres Gennemstrømningsveksler (uden beholder).

Energikonsulenten skal også registrere om beholderen er placeret lodret eller vandret, samt om det er en kappebeholder eller om det er en beholder med indbygget eller ekstern varmeveksler.

[...]"

Energiklagenævnets begrundelse for afgørelsen

Formålet med lov om energimærkning af bygninger er, at fremme besparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi i bygninger. Lovens formål er endvidere at medvirke til at reducere vandforbruget i bygninger, jf. lovens § 1.

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 12 af 16

Det følger af § 51 jf. § 49, stk. 1, i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, at købere af ejendomme, som har klaget til Energistyrelsen over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkning, kan påklage afgørelser truffet af Energistyrelsen til Energiklagenævnet. Energiklagenævnet kan i den forbindelse tage stilling til, hvorvidt Energistirelsens afgørelser er i overensstemmelse med gældende ret, herunder bl.a. lov om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger.

Ad klagefristens overskridelse

Energistyrelsen har i afgørelsen af 30. marts 2009 behandlet klagers klage af 24. april 2008 på trods af, at klagefristen i § 49, stk. 1, i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger er overskredet. Energistyrelsen anfører, at Energistyrelsen har dispenseret fra klagefristen i den konkrete sag, fordi klagefristen udløb den 8. marts 2008, men at ejendommen først blev overtaget af klager den 7. april 2008, og da den etårige klagefrist ikke klart fremgår af afsnittet om klagemulighed i energimærkningsrapporten, samt da Energistyrelsen ikke ved indbringelsen af klagen har oplyst klager om, at klagen er forældet.

Det fremgår af § 49, stk. 1, i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, som er en uændret videreførelse af den tilsvarende bestemmelse i § 39 i den tidligere bekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger, at klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger og andre ydelser udført af beskikkede energikonsulenter i deres egenskab af energikonsulenter skal være modtaget i Energistyrelsen senest 1 år efter indberetningen af energimærkningen. I den foreliggende sag blev energimærket indberettet til Energistyrelsen den 8. marts 2007, hvorfor fristen for at klage efter bestemmelsen i § 49, stk. 1, udløb den 8. marts 2008.

Klagen blev modtaget hos Energistyrelsen den 24. april 2008, og således efter klagefristens udløb.

Energiklagenævnet forstår bestemmelsen i § 49, stk. 1, om 1 års klagefrist, i den gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger således, at det er en forældelsesregel. Der kan således ikke klages over energimærker efter et år efter indberetningen til Energistyrelsen. Der ses endvidere ikke at være hjemmel til at suspendere denne forældelsesfrist. Denne fortolkning af bestemmelsen i § 49, stk. 1, støtter Energiklagenævnet navnlig på følgende:

Energimærkninger udfærdiges på en af Energistyrelsen udfærdiget og godkendt blanket. Energimærket indeholder på side 5 en klagevejledning, der imidlertid er ufuldstændig, idet den ikke indeholder oplysning om, at klage skal indgives senest et år efter indberetningen af energimærket.

Et energimærke af en ejendom er en ydelse, der er udført mod vederlag af en af Energistyrelsen beskikket energikonsulent. Et energimærke er således ikke en afgørelse i forvaltningsretlig forstand. Dette medfører, at der ikke med henvisning til forvaltningslovens³ § 25, der vedrører offentlige myndigheders klagevejledning i afgørelser, er pligt til at give behørig klagevejledning, med den konsekvens, at en ufuldstændig klagevejledning medfører suspension af klagefristen.

Bekendtgørelsens § 49, stk. 1, indeholder ikke bestemmelse om, at Energistyrelsen kan se bort fra en overskridelse af klagefristen og derved give dispensation til at behandle sagen trods fristoverskridelsen (oprejsningsbevilling).

Det er imidlertid antaget i den forvaltningsretlige teori og litteratur, at myndigheder på ulovbestemt grundlag som følge af særlige omstændigheder konkret kan dispensere fra en fristoverskridelse (oprejsningsbevilling). Der vil i den forbindelse navnlig kunne lægges vægt på følgende momenter ved afgørelse af, hvorvidt dispensation kan meddeles: Fristens længde, hvor meget fristen er overskredet og af hvilke undskyldelige grunde, hensynet til modstående interesser, samt en vurdering af sandsynligheden for, at der kan gives klager medhold. Der kan bl.a. henvises til "Forvaltningsret" af Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., 2. udgave 2002, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 969 ff.

Energiklagenævnet finder efter en konkret vurdering, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, der gør, at klagen skal behandles trods fristoverskridelsen. Energiklagenævnet bemærker indledningsvist, at der i sager om klager over energimærker i almindelighed foreligger modstående interesser mellem klager og den energikonsulent, der har udarbejdet energimærket.

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 13 af 16

³ Lovbekendtgørelse nr. 1365 af 7. december 2007 af forvaltningsloven med senere ændringer.

Heroverfor skal det imidlertid anføres, at klagen blev indgivet relativ kort tid efter klagers overtagelse af ejendommen.

På denne baggrund og i henhold til de af Energistyrelsen anførte grunde finder Energiklagenævnet, at Energistyrelsen med rette dispenserede fra klagefristen, og behandlede klagen uanset fristoverskridelsen (meddelte oprejsningsbevilling).

Ad refusion af energikonsulentens honorar

Energistyrelsen finder ikke, at der foreligger særlige omstændigheder i medfør af bekendtgørelse om energimærkning af bygninger § 39, stk. 3, således at klagers krav om, at energikonsulenten skal refundere det beløb, som han har modtaget af sælger for udarbejdelsen af såvel tilstands- som energimærkerapport kan imødekommes. Energistyrelsen kan alene afgøre, hvorvidt energimærket er udarbejdet i overensstemmelse med fastsatte retningslinjer og dermed om energikonsulenten skal udarbejde et nyt og retvisende energimærke. Energistyrelsen kan ikke tage stilling til erstatningsspørgsmål og udmåling af erstatning for eventuelle fejl begået af energikonsulenten. Energiklagenævnet er enig i Energistirelsens vurdering. Energiklagenævnet har 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 civil søgsmål ved domstolene.

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 14 af 16

Ad rentable besparelsesforslag

Sagen drejer sig herefter om, hvorvidt Energistirelsens afgørelse af 30. marts 2009 er i overensstemmelse med gældende ret, herunder lov om fremme af energibesparelser i bygninger, bekendtgørelse om energimærkning af bygninger og den dagældende Håndbog for energikonsulenter fra 2006.

Energikonsulenten har i energimærkningen angivet, at der ikke er rentable besparelsesforslag til ejendommen. Det fremgår af afsnit 1.1 i Håndbog for energikonsulenter 2006, den generelle del, at energimærkninger af ejendomme skal omfatte en dokumenteret oversigt over forslag til energibesparende foranstaltninger og råd om, hvordan energiforbruget kan reduceres. Af besigtigelsesnotatet fremgår, at det er et rentabelt besparelsesforslag at udskifte cirkulationspumpe til en sparepumpe. Energistyrelsen finder, at dette er en mindre væsentlig fejl. Energiklagenævnet er enig i Energistirelsens vurdering.

Ad varmeveksleren

For så vidt angår varmeveksleren fremgår det af energimærket, at energikonsulenten fejlagtigt har angivet, at der blot er varmeveksler i ejendommen. Det fremgår af Håndbog for energikonsulenter 2006, den konkrete del, afsnit 24.1.2, at energikonsulenten entydigt skal registrere alle varmt brugsvandsanlæg så de let genkendes af ejeren. Af besigtigelsesnotatet fremgår, at der på ejendommen forefindes både varmeveksler og en cirkulationspumpe på varmesiden og en varmtvandsbeholder. Den fejlagtige registrering af varmt

brugsvandsanlægget har medført, varmekonsumet er skønnet for lavt. Ændringen i angivelsen af varmt brugsvandsanlægget medfører, at varmekonsumet ændres fra 34,1 MWh/år til 34,53 MWh/år svarende til en stigning på 1,2 %. Energistyrelsen har vurderet, at den forkerte angivelse af det varme brugsanlæg er en mindre væsentlig fejl. Energiklagenævnet er enig i Energistirelsens vurdering.

Ad vinduer og døre

Energikonsulenten har i energimærket angivet, at vinduer og døre er tætte. Klager har anført, at det ikke er korrekt. Af besigtigelsesnotatet fremgår, at flere af vinduerne er konstrueret på en sådan måde, at der ved lav luftfugtighed kan opstå utætheder mellem karm og ramme. Mellem karm og ramme skal der være en gummiliste for at tætnes, men i klagers vinduer er gummilisten for smal til at kunne optage disse udsving. Energistyrelsen finder, at energikonsulenten har opfyldt gældende retningslinjer på området. Klager har i den forbindelse anmodet Energiklagenævnet om at besigtige klagers ejendom. Da sagen overvejende vedrører retlige spørgsmål, og da sagen efter Energiklagenævnets opfattelse må anses for at være fuldt tilstrækkelig oplyst på det foreliggende skriftlige grundlag, og da der ikke ved en besigtigelse kan påregnes at fremkomme nye væsentlige oplysninger, finder nævnet ikke grundlag for at besigtige klagers ejendom. Energiklagenævnet er enig i Energistirelsens vurdering.

Ad ventilation

Energikonsulenten har under punktet vedrørende ventilation af boligen angivet, at der er naturlig ventilation samt mekanisk emhætte (med motor). Af afsnit 18. 1. i Håndbog for energikonsulenter 2006 fremgår, at formålet med at registrere ventilationsanlæg er at beregne det energiforbrug, som anvendes til ventilation. Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at energikonsulenten ikke har medtaget mekanisk ventilation af bygningen i beregningen. Energistyrelsen finder, at det er en væsentlig fejl, at energikonsulenten ikke har medtaget den mekaniske ventilation af bygningen i beregningen. Energiklagenævnet er enig i Energistirelsens vurdering. Under hensyn til omfanget og karakteren af de begåede fejl, finder Energiklagenævnet ikke, at en anden energikonsulent skal udarbejde nyt energimærke for ejendommen.

Herefter, og under henvisning til det af Energistirelsen i øvrigt anførte, stadfæstes Energistirelsens afgørelse af 30. marts 2009.

Energiklagenævnets afgørelse

Energistirelsens afgørelse af 30. marts 2009 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 14. december 2009.

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

14. december 2009

J.nr.: 1081-3

Eksp.nr.: 47091

MEK-EKN

Side 15 af 16

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på Energiklagenævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnshovedmand

14. december 2009

J.nr.: 1081-3
Eksp.nr.: 47091
MEK-EKN

/ Maria E. Korsgaard
Side 16 af 16
Fuldmægtig