

(Lov om fremme af energibesparelser i bygninger)

Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg
Tlf. 7240 5600
www.ekn.dk
ekn@naevneneshus.dk

KLAGE FRA [XXX]
OVER Energistyrelsens afgørelse af 26. september 2016
OM Energimærkning af ejendommen beliggende [XXX].

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
(1081-16-7)
SIS-EKN

NÆVNETS Nævnsformand og dommer Peter Ulrik Urskov
SAMMEN- Professor, cand. jur. & ph.d. Birgitte Egelund Olsen
SÆTNING Seniorforsker, civilingeniør Kirsten Engelund Thomsen
I SAGEN

NÆVNETS Energistyrelsens afgørelse af 26. september 2016 stadfæstes.
AFGØRELSE

[XXX] (herefter klager) har den 17. oktober 2016 klaget til Energiklagenævnet over Energistyrelsens afgørelse af 26. september 2016 omhandlende energimærkningsrapport nr. [XXX] af 17. maj 2011 udarbejdet på ejendommen beliggende [XXX]. Ved afgørelsen fandt Energistyrelsen, at energimærkningsrapporten var udarbejdet efter de gældende retningslinjer herfor.

Sagen drejer sig om, hvorvidt energimærkningsrapporten er udført efter de retningslinjer, som var gældende på tidspunktet for energimærkningens indberetning, jf. Håndbog for Energikonsulenter 2008, version 3.

Energiklagenævnets afgørelse

Energiklagenævnet stadfæster Energistyrelsens afgørelse af 26. september 2016.

Sagens baggrund og en nærmere begrundelse for Energiklagenævnets afgørelse fremgår nedenfor.

Sagens baggrund

Den 1. maj 2016 klagede klager til energimærkningsfirmaet, Factum2, Magrethepladsen 2, 8000 Aarhus C, (herefter energimærkningsfirmaet) over energimærkningsrapporten nr. [XXX] af 17. maj 2011 udarbejdet på ejendommen beliggende [XXX].

Ejendommen er et dobbelthus opført i 1915 efter datidens metoder og byggeskik med kælder/krybekælder samt terrændæk i tilbygning. Klager købte ejendommen med overtagelse den 1. december 2015.

Ifølge klager var ejendommens ydervægge ikke isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten, gældende for gavl og facade mod have på 1. sal. Endvidere anførte klager, at kobberrør i krybekælder samt loftlem ikke var isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten. Derudover var flere installationer og bygningsdele såsom emhætte, solfangeranlæg og vinduer defekte.

Energimærkningsfirmaet afviste den 19. maj 2016 at behandle klagen over energimærkningen af 17. maj 2011, da klagen skulle være modtaget af energimærkningsfirmaet senest 1 år efter indberetningen af energimærkningsrapporten ifølge "Klagevejledning til brug for klage over en energimærkning", der var vedhæftet klageskemaet.

Den 8. juni 2016 klagede klager til Energistyrelsen over energimærkningsfirmaets afgørelse om afvisning af klagen. Den 10. juni 2016 henstillede Energistyrelsen energimærkningsfirmaet til at genoptage klagen, før Energistyrelsens realitetsbehandling af sagen. Dette skyldtes, at den omhandlede ejendom havde fået en ny ejer efter indberetningstidspunktet for energimærkningsrapporten, hvorfor klagen skulle være modtaget af energimærkningsfirmaet senest 1 år efter den aftalte overtagelsesdato mellem sælger og køber, dog senest 6 år fra energimærkningsrapportens datering. Dermed var klager klageberettiget i henhold til § 36, stk. 1, 3. pkt., i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015 om energimærkning af bygninger, der var gældende på det tidspunkt, da energimærkningsfirmaet traf afgørelse.

Energimærkningsfirmaet traf den 13. juni 2016 afgørelse i sagen, hvor energimærkningsfirmaet vurderede, at energimærkningsrapporten og karakteren D var korrekt, og at energikonsulenten havde fulgt dagældende regler for udarbejdelse af energimærkningsrapporten. Endvidere bemærkede energimærkningsfirmaet, at mange af de oplysninger om, hvordan huset var efterisoleret, var modtaget fra sælgeren. I tilknytning hertil kunne energimærkningsfirmaet ikke udelukke, at sælgeren i de følgende 5 år efter energimærkningsrapportens udarbejdelse havde foretaget væsentlige ændringer, hvorfor energimærkningsrapporten fastholdtes som retvisende for ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet.

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
SIS-EKN

Side 2 af 12

Den 13. juni 2016 klagede klager til Energistyrelsen over energimærkningsfirmaets afgørelse. Energistyrelsen stadfæstede den 26. september 2016 afgørelsen med begrundelsen, at energikonsulenten havde fulgt de dagældende regler for energimærkning. I forlængelse heraf var det ikke nødvendigt at sende sagen til teknisk revision, idet de påklagede forhold var tilstrækkeligt undersøgt af energikonsulenten. Endelig angik klagepunkterne forhold, som var registreret for en årrække siden, hvorfor efterfølgende teknisk revision ikke ville have samme forudsætninger som energikonsulenten for at konstatere forholdene.

6. marts 2018

J.nr. 18/00173

SIS-EKN

Klager indbragte herefter afgørelsen for Energiklagenævnet den 17. oktober 2016 ved kontortids åbning.

Side 3 af 12

Klagers synspunkter og bemærkninger

Klager har navnlig klaget over følgende:

- Ydervægge er ikke isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten, gældende for gavl og facade mod have på 1. sal.
- Kobberrør i krybekælder samt loftlem er ikke isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten.
- Der er flere defekte installationer og bygningsdele som emhætte, solfangeranlæg og vinduer.

Til støtte for klagers påstande har klager navnlig anført følgende:

- Klager er uforstående overfor, at huset har energimærke D og finder ikke, at energimærkningsrapporten er korrekt.
- Det fremgår tydeligt, at Energistirelsens afgørelse er baseret på energikonsulentens oplysninger.
- Energistyrelsen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at sende sagen til teknisk revision uagtet de synlige mangler på huset, og uagtet at [XXX] har udfærdiget en rapport, som er fremsendt til Energistyrelsen.
- Klager har anført, at der ikke er foretaget boreprøver på huset, idet energikonsulenten har oplyst, at sælger har modsat sig dette. Oplysningen er afgivet af energikonsulenten på ejendommen den 16. december 2015.

- Klager finder det rimeligt, at en teknisk revisor skulle have gennemgået huset, idet en skønsmand blev tilkaldt til at gennemgå tilstandsrapporten på huset.
- Den 24. september 2015 har sælger oplyst til klager, at huset havde stået tomt siden september 2011, hvor energimærkningsrapporten blev udfærdiget.
- Ved klagers egen boreprøve er det konstateret, at isoleringen af taget er ca. 48 mm.
- Klager har fremsendt et billede til sagen pr. post. Billedet viser et hulrum mellem loft og gulv. Klager anfører, at loftet og gulvet på 1. sal er uisolaret og loftbrædderne er nedtrådte, da der ikke er gangbro.
- Taglemmen er uisolaret.
- Klager anfører, at kvisten mod haven mangler isolering i hulrummet mellem skalmur og træ. Hulrummet er cirka 150 mm på cirka 20 m. Siderne på kvist består af en skalmur uden isolering.
- Der er ikke isolering mod krybekælder i stueetage. Rør i krybekælder er uisolerede for ca. 20 m's vedkommende.
- Klager har anført, at vinduerne på 1. sal mod gaden, hoveddøren, terrassedøren og havedøren er så utætte, at klager har måttet sætte gaffatape på. Klager har på baggrund af dette brugt bagdøren som udgang.
- Taget er 100 år gammelt uden understrygning (vingesten), og langs taget er der isoleret med 60 mm lamelmåtte.
- I den indvendige stue er der monteret celutexplader.
- Energikonsulenten har kun nævnt efterisolering af gulv mod kælder ifølge energimærkningsrapporten samt løbende efterisolering.
- En uvildig skønsmand kunne straks have afhjulpet i denne sag.
- Den 7. december 2016 bekræfter [XXX], at der ikke har været tilmeldt personer på adressen i perioden 18. april 2011-15. marts 2016.
- Hvad Energistyrelsen mener om ændring af funktionen af anvendelse af loftlemmens isoleringsgrad, må stå for deres og energikonsulentens

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
SIS-EKN

Side 4 af 12

egen regning. Der manglede isolering af loftlemmen, da klager overtog huset den 1. december 2015.

Energimærkningsfirmaets udtalelse til sagen

Energimærkningsfirmaet fastholder, at energimærkningsrapporten er retvisende og har ingen bemærkninger til sagen.

Energistyrelsens udtalelse til sagen

Energistyrelsen har fremsat følgende bemærkninger til klagen:

- Energistyrelsen fastholder afgørelsen af 26. september 2016.
- Energistyrelsen har vurderet, at energimærkningsfirmaet har overholdt sine forpligtelser i henhold til Håndbog for energikonsulenter 2008 version 3 (HB08), der ikke stiller krav om flere boreprøver for at fastlægge konstruktionsforholdene.
- En boreprøve er generelt mere retvisende end en visuel kontrol, men det lille indgreb, der foretages ved en boreprøve i de lukkede bygningsdele, er ikke en garanti for, at isoleringsforholdene er ens for andre dele af bygningen, der kan vise sig at være anderledes, eksempelvis ved en mere gennemgribende undersøgelse.
- Klager har i sin klage til Energiklagenævnet oplyst, at der ikke er foretaget boreprøve, da sælger modsatte sig dette. Det fremgår af energikonsulentens aftalegrundlag, at der gives tilladelse til lettere destruktive undersøgelser, ligesom der i energimærkningsfirmaets afgørelse orienteres følgende:

"Med hensyn til ydervæggene kan energikonsulenten oplyse, at der er foretaget én boreprøve på facade mod vej, som bekræfter hulmursisoleringen."

- Angående klagepunkt 2 i afgørelse af 26. september 2016 bemærker Energistyrelsen, at energimærkningsfirmaet i sin afgørelse af 13. juni 2016 skriver følgende:

"En isoleringsmåtte i tagrummet kan trækkes hen over taglemmen. Forholdet ændrer ikke mærket."

- En isoleringsmåtte kan anvendes til at isolere loftlemmen. Ved anvendelse af loftlemmen er det dog vigtigt at sikre, at isoleringsmåtten igen placeres korrekt.

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
SIS-EKN

Side 5 af 12

- Energistyrelsen bemærker, at energimærkningsrapporten er udarbejdet flere år før nuværende ejers overtagelse, og dermed kan forhold omkring loftlemmens isoleringsgrad have ændret sig i perioden, som funktion af anvendelse af loftlemmen.
- Energistyrelsen vurderer, at energikonsulentens vurdering af loftlemmens isoleringsgrad er retvisende for tidspunktet for energimærkningsrapportens udførelse. Energistyrelsen giver derfor ikke klager medhold i klagepunktet.

Retsgrundlaget

Retsgrundlaget fremgår af bilag til denne afgørelse.

6. marts 2018

J.nr. 18/00173

SIS-EKN

Energiklagenævnets begrundelse for afgørelsen

Side 6 af 12

Faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger udført af certificerede energimærkningsfirmaer skal behandles efter de retningslinjer (Håndbog for Energikonsulenter), der er gældende på tidspunktet for energimærkningens indberetning, jf. § 45, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 824 af 24. november 2016¹ om energimærkning af bygninger.

I den foreliggende sag er energimærkningsrapporten indberettet den 17. maj 2011, hvorfor retningslinjerne i Håndbog for Energikonsulenter, 2008 version 3 (herefter "HB08") var gældende på tidspunktet for indberetningen.

Registreringen af bygningen skal sikre, at bygningen kan beskrives på en klar og entydig måde, således at husejeren og andre brugere af energimærkningen kan genkende bygningsdelene og installationerne samt forstå energibesparelsesforslagene, jf. HB08 kapitel 2.4.3.

Ad klagepunkt 1: Ydervægge er ikke isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten, gældende for gavl og facade mod have på 1. sal.

Det fremgår af retningslinjerne i HB08, at der ved registreringen af data for alle bygninger skal ske en beskrivelse af flader med varmetab, transmissionsareal og transmissionskoefficient. I tilknytning hertil skal alle flader med varmetab i bygningens konstruktion identificeres. Det skal angives på, hvilket grundlag oplysningerne er indhentet, herunder om der er foretaget destruktiv undersøgelse af lukkede bygningsdele, f.eks. ydermur eller om data er baseret

¹ Bekendtgørelse nr. 824 af 24. juni 2016 om energimærkning af bygninger lægges til grund ved Energiklagenævnets vurdering i sagen, da denne bekendtgørelse var gældende på det tidspunkt, hvor Energistyrelsen traf afgørelse. Bekendtgørelsen er i dag erstattet af bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 om energimærkning af bygninger. Den relevante bestemmelse er i øvrigt indholdsmæssigt uændret.

på forelagt tegningsmateriale eller skøn ud fra gældende bygningsskikke på opførelsestidspunktet, jf. HB08 kapitel 3.1.2.

I den foreliggende sag har klager anført, at ydervægge ikke er isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten, for så vidt angår gavl og facade mod haven på 1. sal.

Energikonsulenten har registreret hule ydervægge med varmeisolerende hulrumfyld, og Energistyrelsen har gennem dialog med energikonsulenten lagt til grund, at isoleringsforholdene er konstateret ved boreprøve i konstruktionen. Boreprøven er foretaget i facaden mod vejen, og afklarer konstruktionen på det pågældende sted, hvor indgrebet foretages. En boreprøve er generelt mere retvisende/repræsentativ end en visuel kontrol, men er ikke en garanti for, at isoleringsforholdene er ens for alle dele af bygningen.

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
SIS-EKN

Side 7 af 12

Energiklagenævnet er enigt med Energistyrelsen i, at energikonsulenten har fulgt retningslinjerne i håndbogen. Energiklagenævnet bemærker imidlertid, at beskrivelsen i energimærkningsrapporten skulle have angivet, på hvilket grundlag isoleringsforholdene var vurderet, jf. HB08 kapitel 3.1.2. Det ændrer dog ikke ved, at energimærkningsrapporten fastholdes som retvisende for ejendommens stand.

Ad klagepunkt 2: Kobberrør i krybekælder samt loftlem er ikke isoleret

Ifølge HB08 kapitel 5.4.2 og 5.4.4 skal varmerør registreres og beskrives. Registreringen omfatter isolering, og beskrivelsen skal være genkendeligt for ejeren.

Klager har anført, at kobberrør i krybekælder ikke er isoleret som beskrevet i energimærkningsrapporten.

Det fremgår af sagen, at energikonsulenten har registreret varmerør med 20 mm. isolering, og Energistyrelsen har lagt til grund, at energikonsulenten anses for at have registreret varmerørene efter forholdene på energimærkningsudarbejdelsestidspunkt.

Det er anført af Energistyrelsen, at klager ikke har kunnet dokumentere, at isoleringsforholdene for rørene, der nu er konstateret som uisolerede, også var gældende på tidspunktet for energimærkningsrapportens udførelse.

Energiklagenævnet er således enigt med Energistyrelsen i, at energikonsulenten må anses at have registreret varmerørene efter retningslinjerne i håndbogen, også da der ikke anses at være dokumentation for det modsatte. I tilknytning hertil bemærker Energiklagenævnet, at der ved registreringen af varmerørene i energimærkningsrapporten ligeledes skulle have været en be-

skrivelse af isoleringen af varmerørene, da dette alene fremgår af kontroludskriften til energimærkningsrapporten. Det ændrer dog ikke ved, at energimærkningsrapporten fastholdes som retvisende for ejendommens stand.

Endvidere har klager anført, at loftlemmen ikke er isoleret.

For så vidt angår den manglende isolering af loftlemmen, er Energiklagenævnet enig med Energistyrelsen ved vurderingen af, at forholdene i forbindelse med besigtigelsen ved udarbejdelse af en energimærkningsrapport i 2011 før klagers overtagelse af ejendommen i 2015, ikke kan udelukkes at have ændret sig, eksempelvis loftlemmens isoleringsgrad. Det ændrer dog ikke ved, at energimærkningsrapporten fastholdtes som retvisende for ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet.

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
SIS-EKN

Side 8 af 12

Ad klagepunkt 3: Flere defekte installationer og bygningsdele

Formålet med registreringen af bygningsdele og installationer er at tilvejebringe data til beregning af energibehov efter retningslinjerne i håndbogen og at etablere et grundlag for identifikation og udarbejdelse af relevante forslag til energibesparende foranstaltninger. Endvidere skal registreringen tilvejebringe oplysninger til beskrivelse af bygningsdele, jf. HB08 kapitel 2.4.3.

Ved registrering af tekniske installationer skal energikonsulenten registrere ventilationen.

Klager har yderligere anført, at installationer og bygningsdele som emhætte, solfangeranlæg og vinduer er defekte.

Energikonsulenten har registreret naturlig ventilation i huset via emhætten. I henhold til håndbogens retningslinjer skal emhætten ikke registreres særskilt i energimærket, jf. HB08 kapitel 4.1.2.

Energikonsulenten har endvidere registreret og beskrevet trævinduer med almindelige termoruder, heraf 3 lags termoruder i alu-partier i køkken/alrum samt stillet relevante energibesparelsesforslag for bygningens vinduer til rekvirenten, jf. HB08 kapitel 3.3.3. For så vidt angår husets bygningsmæssige tilstand henvises til tilstandsrapporten.

Yderligere har energikonsulenten registreret et solfangeranlæg til brugsvandproduktion og beskrevet anlægget genkendeligt for ejeren/rekvirenten, jf. HB08 kapitel 5.8.2. I tilknytning hertil kan energikonsulenten ikke drages til ansvar for den defekte installation. Eftersom registreringen er udført den 17. maj 2011 kan et fortsat funktionsdygtigt anlæg ikke garanteres.

Energiklagenævnet er således enig med Energistyrelsen, for så vidt angår dette klagepunkt.

Energiklagenævnet stadfæster herefter Energistyrelsens afgørelse af 26. september 2016 med ændret begrundelse for klagepunkt 1 og klagepunkt 2.

Energiklagenævnets afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 26. september 2016 stadfæstes.

Sagen har været behandlet af nævnets møde den 26. februar 2018.

6. marts 2018

J.nr. 18/00173

SIS-EKN

Afgørelsen er truffet i henhold til § 40, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 om energimærkning af bygninger, jf. § 29, stk. 1, i lovebekendtgørelse nr. 636 af 19. juni 2012 om fremme af energibesparelser i bygninger.

Side 9 af 12

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. 40, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 om energimærkning af bygninger.

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på Energiklagenævnets hjemmeside i henhold til persondatalovens regler herom.

På nævnets vegne

Peter Ulrik Urskov
Nævnensformand

/Sibel Saricam
Fuldmægtig, cand. jur.

Bilag

Uddrag af bekendtgørelse nr. 824 af 24. juni 2016 om energimærkning af bygning:

[...]

§ 45. Klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger og andre ydelser udført af uvildige eksperter eller af certificerede energimærkningsfirmaer samt sager om kvalitetssikring skal behandles efter de retningslinjer (Håndbog for Energikonsulenter), som var gældende på tidspunktet for energimærkningens indberetning. Alle øvrige forhold i sagerne behandles efter reglerne i denne bekendtgørelse.

...

[...]

6. marts 2018
J.nr. 18/00173
SIS-EKN

Side 10 af 12

Uddrag af Håndbog for Energikonsulenter 2008, version 3²:

[...]

Kapitel 2.4.3 Registreringen af bygningen eller bygningerne:

"Formålet med bygningsregistreringen er at:

- *tilvejebringe inddata til beregning af energibehov efter retningslinjerne i afsnit 2.2.1. I til beregning af skalaværdi for energimærket*
- *etablere et grundlag for identifikation og udarbejdelse af relevante forslag til energibesparende foranstaltninger*
- *tilvejebringe oplysninger til beskrivelsen af bygningsdele*

...

Derudover skal registreringen sikre, at bygningen kan beskrives på en klar og entydig måde, således at husejeren og andre brugere af energimærkningen kan genkende bygningsdelene og installationerne samt forstå energibesparelsesforslagene."

Kapitel 3.1.2 Beskrivelse:

"Alle flader med varmetab i bygningens konstruktion identificeres. Flader inddeles i følgende undergrupper:

- *Vægge*
- *Gulve*
- *Lofter*

...

Det angives på hvilket grundlag oplysningerne er indhentet, herunder om der er foretaget destruktiv undersøgelse af lukkede bygningsdele, f.eks. ydermur eller om data er baseret på forelagt tegningsmateriale eller skøn ud fra gældende bygningsskikke på opførelsestidspunktet."

Kapitel 3.3.3 Beskrivelse af vinduer og døre:

² Håndbog for Energikonsulenter 2008, version 3 var gældende for tidspunktet for energimærkets indberetning den 17. maj 2011. Håndbogen er tilgængelig på <http://www.maerkdinbygning.dk/materiale/files/handbog-for-energikonsulenter-2008-version-3.pdf>

"Beskrivelsen af vinduer og glaspartier har til formål at gøre kunden i stand til at identificere de glasarealer, der er besparelsesforslag til, samt med basis i referencvinduerne og individuelle vinduer at kunne genkende bygningens vinduer.

Referencevinduer beskrives med element og glastype, f.eks. om det er et dannebrogsvindue med forsatsramme samt antal glas og glastype, f.eks. om det er en 2-lags energirude.

Derudover bør beskrivelsen indeholde individuelle vinduer med angivelse af hældning, orientering og antal."

Kapitel 4.1.2 Ventilationsform(er):

"Der skelnes mellem tre former for ventilation:

- Naturlig ventilation*
- Mekanisk udsugning*
- Mekanisk ventilation*

Naturlig ventilation:

Bygningen kan være forsynet med udeluftsventiler, oplukkelige vinduer, aftrækskanaler eller tilsvarende. Naturlig ventilation omfatter også den luftmængde, der trænger ind gennem tilfældige utætheder i klimaskærmen.

Selv om der er nogle mindre ventilatorer, som ikke er i konstant drift (f.eks. i toilettrum, baderum eller køkken), herunder også emhætter, regnes bygningen fortsat med naturlig ventilation."

Kapitel 5.4.2 Fordelingsanlæg:

"Registreringen omfatter type, bestykning og isolering. Det varmefordelende anlæg beskrives, så det er genkendeligt for ejeren."

Kapitel 5.4.4: Varmerør:

Kapitel 5.4.4.1: Beskrivelse

"Registreringen skal omfatte rør, der:

- ligger udenfor den opvarmede del af bygningen*
 - ligger indenfor den opvarmede del af bygningen og mangler udetemperaturkompensering.*
- ..."*

Kapitel 5.8.2 Anlægsbeskrivelse:

"Solvarmeanlægget registreres og beskrives, så ejer kan genkende anlægget.

Solvarmefangeren beskrives entydigt, fx, med angivelse af størrelse og fabrikan-tens typebetegnelse.

Registrering og beskrivelse omfatter desuden:

Anlægstype

- Anlæg for opvarmning*
- Anlæg for varmt brugsvand*
- Anlæg for kombineret anvendelse til både opvarmning og brugsvand*

Hvad solvarmeanlægget forsyner

- Varmtvandsbeholder*
- Radiatoranlæg*
- Gulvvarmeanlæg*

6. marts 2018

J.nr. 18/00173

SIS-EKN

Side 11 af 12

- *Kombination af ovenstående*

Placering:

- *På bygning*
- *På terræn*

...”

...[...]

6. marts 2018

J.nr. 18/00173

SIS-EKN

Side 12 af 12