

Oslo, 18.12.2023

Høringsuttalelse: Endringer i energimerkeforskriften for bygninger for gjennomføring av bygningsenergidirektiv II

Dette innspillet er gitt av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse representerer både offentlige og private byggeiere. Grønn Byggallianse representerer i tillegg resten av verdikjeden inkludert rådgivere, arkitekter, entreprenører og byggevareprodusenter, til sammen over 400 medlemmer. Norsk Eiendom er en bransjeforening for over 300 bedrifter innen eiendom, og representerer både gårdeiere, utbyggere, forvaltere og rådgivere i eiendomsbransjen. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har et tett samarbeid for å oppnå økt bærekraft i hele eiendomsbransjen.

Vi er generelt positive til de justeringene og tilleggene som kommer fram av dette høringsforslaget og mener de vil bidra til å fremme energimerking som ordening og gi grunnlag for økt energieffektivisering av bygningsmassen. Vi vil nedenfor gi innspill til de konkrete forslagene.

Innholdet i energiattesten

Det er positivt at kravene til tiltakslisten i energiattesten blir tydeligere og at denne skal inneholde et sammendrag som minst skal inneholde energimerke og referanseverdier. Det er et krav for yrkesbygninger at det skal oppgis målt energibruk for de tre siste årene. Vi er helt enige i at det er viktig at det er målte verdier som oppgis. Vi ser imidlertid at det i noen tilfeller ikke er mulig å oppgi verdier for de tre siste årene og vi anbefaler derfor at det legges til en ny bokstav eller som tillegg til bokstav d at «der det ikke er mulig å fremskaffe tall for de tre siste årene, skal målte verdier for siste normalår oppgis». Vi mener i tillegg at det bør stilles krav om målte verdier fra samtlige energimålere.

Hvilke bygg som må ha energiattest

Vi er enige i de endringer som gjøres med hensyn til hvilke bygninger som skal ha energiattest. Dette sammen med krav om å ha energiattest ved salg, utleie og nyoppføring vil medføre at flere bygninger nå må ha energiattest, noe vi er positive til.

Når det gjelder muligheten for å bruke felles merking av hele boligblokken til en enkelt leilighet, så mener vi dette er et klokt grep. Det er ikke hensiktsmessig at hver enkelt leilighetsinnehaver må hente inn energiattest ved salg når det foreligger en energiattest for hele boligblokken. Det er etter vår erfaring små forskjeller mellom boligblokkens totale energikvalitet og tilsvarende for en enkelt leilighet. Videre mener vi det også må være mulig å bruke individuelt merke for den enkelte leilighet der leilighetseier har gjennomført egne energitiltak, som for eksempel å sette inn bedre vinduer. På den måten kan en bedre energikvalitet bli synliggjort og anerkjent ved kjøp, salg og utleie.

Hvem som er ansvarlig for at bygget har energiattest

Plikten til å sørge for at bygningen har en energiattest har hittil vært noe uklar. Vi mener at de endringer som nå foreslås er en tydeliggjøring der en bygning leies ut eller oppføres. For næringsbygg som selges er dette imidlertid fortsatt uklart. Vanligvis er næringsbygg eid av et aksjeselskap og det er dette som selges. Når bygget ikke skifter eier som følge av kjøp og salg av AS, gir det ingen mening at ny eier kan kreve energiattest betalt av tidligere eier fordi eieren av bygget er det samme selskapet. Dette bør derfor løses og vi bidrar gjerne i dialog om hvordan.

Bygninger som må ha sammendrag av energiattesten synlig for brukerne

Det er foreslått presiseringer i bruken av definisjoner for å synliggjøre hvilke bygg som skal ha energiattest og en synlig energiattest. Dette handler om definisjon bygningskategorier etter norsk standard, presiseringer for bygninger som ofte besøkes av allmennheten med videre. Vi mener det er klokt å ta utgangspunkt i bygningskategoriene slik de er definert i NS 3031 og støtter dette.

Bruk av energiattesten eller deler av den i markedsføring

Vi er positive til at det stilles krav til at energiattesten, eller en forenklet gjengivelse, skal vises i annonser og tilsvarende ved salg, utleie og markedsføring av et bygg. Dette vil ytterligere fremme ordningens formål og vil sikre at forbrukerne får nødvendig informasjon om byggets energikvaliteter.

Energivurdering av varme- og klimaanlegg

Vi støtter forslaget om å utvide plikten til energivurdering fra kjeler for fossilt brensel til varmeanlegg med nominell effekt over 20 kW. Energivurderingen skal så langt det er mulig benytte målte verdier. Dette er et steg i riktig retning, men vi mener det bør være et tydeligere krav om at man må faglig begrunne hvorfor dette eventuelt ikke lar seg gjennomføre. Vi har tidligere spilt inn at det bør være obligatorisk å dokumentere målt energi. Slik vi forstår det, er det lagt til rette for å rapportere målt energi i den foreslåtte digitale løsningen, under dynamisk «Tilgangsstyret» informasjon». Vi mener at eiere av yrkesbygg bør rapportere inn målt energibruk, da dette vil stimulere til å holde reelt energibruk nede. Hvis målingen gjøres obligatorisk og transparent, vil investorer, leietakere og banker få tilgang til denne informasjonen som bedre viser om bygget er tilrettelagt for faktisk lavt energiforbruk. Vi mener imidlertid at dette ikke bør kreves av boligeiere. I forbindelse med anlegg er det også relevant å rapportere på effekt fordi dette henger sammen med dimensjoneringen av anlegg. Dette bør sees i sammenheng med plikten i § 14 om å vurdere anleggets dimensjonering opp mot bygningens varme- eller kjølebehov.

Det er bra at det presiseres i forskriften at energivurderingen skal gjøres hvert fjerde år og første gang senest to år etter at bygningen er tatt i bruk. Vi mener det er en fornuftig frekvens og i tillegg ønsker vi at det vurderes å ta inn et tillegg om at dette også skal gjøres når det gjøres vesentlige endringer på anlegget

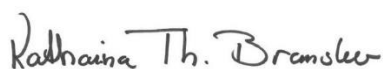
Det foreslås i forslaget til § 13 sjette ledd, at eier oppfyller plikten til energivurdering hvis virksomheten har gyldig sertifisering i et energi- eller miljøledelsessystem og dette systemet omfatter anlegget. Vi er av den oppfatning at energi- og miljøledelsessystem ikke bidrar til den praktiske energivurderingen som beskrives og derfor bør fjernes.

Energimerkedatabasen og offentliggjøring av energiattester

Det er naturlig at energiattesten ikke skal knyttes opp mot person ved navn eller personnummer slik det foreslås. Men det er viktig at offentligheten får tilgang til datamaterialet i arbeidet med lavere og mer effektiv energibruk i bygninger. Det er derfor positivt å se at det er presisert at data skal være tilgjengelig for forskning, statistiske formål, banker og NVE.

Videre mener vi at det for yrkesbygg bør fremgå av energiattesten hvem som har utført arbeidet og at det i forskriften bør presiseres hvem som har eiendomsrett til grunnlaget for energiattesten som beregninger etc.

Vennlig hilsen



Katharina Bramslev

Daglig leder
Grønn Byggallianse



Tone Tellevik Dahl

Administrerende direktør
Norsk Eiendom