

Høringsnotat

Forslag til endringer i energimerkeforskriften for bygninger for gjennomføring av bygningsenergidirektiv II

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| 1. Innledning | 2 |
| 2. Bakgrunnen for forslaget | 3 |
| 3. Forslag til forskriftsendringer..... | 4 |
| 3.1 Innholdet i energiattesten..... | 4 |
| 3.1.1. Gjeldende rett | 4 |
| 3.1.2 Departementets forslag | 4 |
| 3.2 Hvilke bygg som må ha energiattest | 5 |
| 3.2.1 Gjeldende rett..... | 5 |
| 3.2.2 Departementets forslag | 5 |
| 3.3 Pliktsubjekt – hvem som er ansvarlig for at bygningen får energiattest | 8 |
| 3.3.1 Gjeldende rett..... | 8 |
| 3.3.2 Departementets forslag | 8 |
| 3.4 Hvilke bygninger som må ha et sammendrag av energiattesten synlig for brukerne..... | 8 |
| 3.5 Bruk av energiattesten eller deler av den i markedsføring | 10 |
| 3.5.1 Gjeldende rett | 10 |
| 3.5.2 Departementets forslag..... | 10 |
| 3.6 Energivurdering av varme- og klimaanlegg | 10 |
| 3.6.1 Gjeldende rett | 10 |
| 3.6.2 Departementets forslag..... | 10 |
| 3.7 Kompetansekrav | 12 |
| 3.8 Energimerkedatabasen og offentliggjøring av energiattester | 13 |
| 3.8.1 Gjeldende rett..... | 13 |

| | |
|---|----|
| 3.8.2 Departementets forslag | 13 |
| 3.9 Språklige og redaksjonelle endringer | 14 |
| 3.10 Ikrafttredelse | 15 |
| 3. Økonomiske og administrative konsekvenser | 15 |
| 4. Forslag til forskrift om endring i energimerkeforskriften for bygninger..... | 16 |

1. Innledning

Olje- og energidepartementet (departementet) foreslår i dette høringsnotatet endringer i forskrift av 23. desember 2009 nr. 1665 om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften for bygninger).

Departementet foreslår endringer i innholdet i energiattesten. Departementet foreslår videre endringer i bestemmelsene om:

- hvilke bygninger som må ha energiattest,
- hvilke bygninger som må ha et sammendrag av energiattesten synlig for brukerne,
- bruk av energiattesten eller deler av den i markedsføring,
- hvilke anlegg som omfattes av kravene til energivurdering,
- fremgangsmåten ved gjennomføring av energivurdering.

Disse endringene er en gjennomføring av europaparlaments- og rådsdirektiv 2010/31/EU om bygningers energiytelse (bygningsenergidirektiv II) og vil bringe forskriften i tråd med vedtatte endringer i energiloven, jf. lov 16. juni 2023 nr. 70 om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger).

Departementet foreslår også endringer når det gjelder kompetansekravene som må være oppfylt for energiattestering og energivurdering, for å klargjøre at kompetansekravene gjelder for virksomheten, og at det ikke er snakk om et lovregulert yrke. Videre foreslår departementet å presisere i forskriften at Enova SF (Enova) skal kunne gjøre energiattester, energivurderinger og utvalgte data lagret i database for energiattester tilgjengelig og at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) som tilsynsmyndighet skal ha full tilgang til opplysninger lagret i denne databasen. Departementet foreslår også enkelte språklige endringer og endringer i kapittelinnvidlingen i forskriften.

Departementet jobber med forskriftsendringer for å gjøre energimerkeordningen mer relevant for eksisterende bygg. Departementet vil også foreslå forskriftsendringer med ny beregningsmetode for fastsettelse av energikarakter som ivaretar hensynet til effektiv bruk av energi og premierer oppvarmingsløsninger som samspiller godt med kraftsystemet. Videre tas det sikte på å fjerne oppvarmingskarakteren som et grep for å gjøre energimerket enklere å forstå. Forslag til slike forskriftsendringer vil bli gjenstand for en egen høring.

2. Bakgrunnen for forslaget

Stortinget vedtok 31. mai 2023 lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger) for å gjennomføre krav i bygningsenergidirektiv II i norsk rett. Loven er ikke satt i kraft. Stortinget samtykket samtidig til godkjenning av EØS-komiteens beslutning nr. 135/2022 av 29. april 2022 om å innlemme bygningsenergidirektiv II i EØS-avtalen. Se nærmere omtale av bygningsenergidirektiv II og EØS-komiteens beslutning i Prop. 96 LS (2022-2023).

Bygningsenergidirektiv II erstatter europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/91/EF om bygningers energiytelse (bygningsenergidirektiv I). Bygningsenergidirektiv II er senere endret ved direktiv 2018/844 av 30. mai 2018. Dette endringsdirektivet av 2018 er ikke innlemmet i EØS-avtalen. Videre foreslo EU-kommisjonen 15. desember 2021 et nytt bygningsenergidirektiv, men dette er foreløpig ikke vedtatt i EU.

Som påpekt i Prop. 96 LS (2022-2023) er det nødvendig med endringer i energimerkeforskriften for bygninger for å gjennomføre bygningsenergidirektiv II i norsk rett. Plikten til å energimerke bygninger og foreta energivurdering av tekniske anlegg følger i dag av energiloven kapittel 8 og energimerkeforskriften for bygninger. Det er nødvendig å gjøre endringer i bestemmelsene om energimerking av bygninger og om energivurdering av tekniske anlegg, for å implementere bygningsenergidirektiv II sine bestemmelser om energimerking av bygninger og energivurdering av varme- og klimaanlegg i artikkel 11 til artikkel 18.

Tilsyn og tall fra energimerkesystemet har vist at etterlevelsen av plikten til å energimerke bygg er relativt lav i visse deler av bygningsmassen. Departementet legger vekt på at energiattesten skal gi nyttig informasjon til brukerne og at aktørene i eiendomsmarkedet tar ordningen i bruk. Med de foreslåtte endringene i forskriften ønsker departementet å klargjøre plikter og rettigheter. Blant annet er det ønskelig å klargjøre at plikten til å energimerke en bygning ved salg, utleie eller oppføring av nybygg er et vedvarende krav, i den forstand at plikten ikke bortfaller når avtale om salg eller utleie er inngått eller når bygningen er ferdigstilt. Dersom tidligere eier ikke har etterkommet plikten til å energimerke bygget i forbindelse med salg, vil ny eier ha en plikt til å gjøre det. En utleier som ikke har innhentet energiattest, vil kunne pålegges å energimerke bygningen også etter at leieavtalen er inngått.

I bygningsenergidirektiv II tillates det at energimerkingen av bygningenheter baserer seg på en felles attest for hele bygningen. Departementet foreslår å åpne for energimerking av hele boligblokker for å gjøre energiattesten mer relevant i beslutningsprosesser knyttet til større energiltak. I de tilfellene en slik felles energiattest ikke foreligger, vil boligeieren selv fortsatt måtte sørge for energimerking av boligen ved salg eller utleie.

For at energimerkeordningen for bygninger i større grad skal virke etter sitt formål, foreslår departementet nye krav som skal heve kvaliteten på tiltakslisten.

3. Forslag til forskriftsendringer

3.1 Innholdet i energiattesten

3.1.1. Gjeldende rett

Formålet med energiattesten er å gjøre det mulig for eiere og leietakere å sammenligne og vurdere byggets energiytelse og gi praktiske råd om hvordan energiytelsen kan forbedres. Begrepet «energiattest» er definert i energimerkeforskriften for bygninger § 3 bokstav i. Det er en attest som består av et energimerke, en tiltaksliste for mulige energieffektiviseringstiltak og dokumentasjon av de faktiske opplysningene utregningen bygger på, utstedt gjennom energimerkesystemet.

Energimerkeforskriften for bygninger § 11 inneholder også nærmere bestemmelser om tiltakslisten og om hvilke andre opplysninger som må fremgå av attesten. For yrkesbygninger er det krav om at målt energibruk for de tre siste år oppgis.

3.1.2 Departementets forslag

Tiltakslisten skal gi en oversikt over kostnadseffektive energieffektiviseringstiltak på bygningskroppen eller bygningens tekniske anlegg. Kvaliteten på tiltakslistene i eksisterende energiattester er varierende, men ofte langt fra å gi bygningseier et godt beslutningsverktøy for den videre forvaltningen av bygningen. Der det stilles krav om at virksomheter som gjennomfører energimerkingen oppfyller kompetansekravene, bør det også stilles krav til kvalitet og detaljeringsgrad for tiltakslisten. Departementet foreslår å gjøre kravene til tiltakslisten tydeligere. Tiltakslisten for yrkesbygg og boliger merket av en virksomhet som oppfyller kompetansekravene, skal beskrive de mest aktuelle energitiltakene i rangert rekkefølge og med beregning av antatt redusert energibruk dersom det blir gjennomført. Tiltakslisten bør utformes for å møte bygningseiers behov.

Tiltakene skal være mest mulig konkrete. Der en virksomhet som oppfyller kompetansekravene har gjennomført energimerkingen, vil tiltakslisten være basert på deres skjønn. Ved energimerking ved bruk selvangivelsesløsningen vil tiltakslisten bli generert i energimerkesystemet ut fra de data som er registrert. Formålet med tiltakslisten er å gi eieren indikasjon på aktuelle tiltak. Disse må vurderes konkret i det enkelte tilfelle for å fastslå kostnad, energieffekt og eventuelle konsekvenser for fukt, inn klima. I tilfeller der det ikke er praktisk mulig å gjennomføre energitiltak, skal dette opplyses og begrunnes.

Sammendraget av data som er registrert om bygningen er en viktig dokumentasjon av grunnlaget for energimerket. I energiattesten vil et utvalg av grunnlagsdata være skrevet inn. Eier av bolig eller bygning vil kunne gå gjennom alle data som er registrert i Enovas database ved å hente opp den aktuelle energiattesten i energimerkesystemet. Eieren er ansvarlig for at opplysningene er riktige. En kjøper eller leietaker som finner uriktige opplysninger vil kunne stille selger eller utleier ansvarlig for dette.

Bygningsenergidirektiv II inneholder krav om oppslag av energiattest (artikkel 13) og opplysninger om energikarakter i markedsføring (artikkel 12 nr. 4). Departementet foreslår at det fortsatt skal være tilstrekkelig med oppslag av et sammendrag av attesten, slik det i dag er for yrkesbygg over 1000 m², jf. energimerkeforskriften for bygninger § 8 annet ledd. For at sammendraget skal oppfylle kravene i bygningsenergidirektivet II til energiattester (artikkel 11 nr. 1 annet punktum), foreslår departementet en ny bestemmelse (§ 11 bokstav e) om at energiattesten må inneholde et sammendrag som er egnet for oppslag og som minst må inneholde energimerket og

referanseverdier som gjør det mulig for eier eller leier å sammenligne eller vurdere bygningens energitilstand. Kravet retter seg mot Enova som forvalter av energimerkesystemet og Enova vil selv kunne bestemme hvilke referanseverdier det er relevant å ta med i sammendraget. Enova vil stå fritt til å utforme energiattesten, innenfor forskriftens rammer. Dersom Enova ønsker at referanseverdiene skal fremgå av selve energimerket, vil dette også være en mulighet. Et oppslag av energimerket vil i så fall være tilstrekkelig til å oppfylle kravet om oppslag av et sammendrag av energiattesten.

3.2 Hvilke bygg som må ha energiattest

3.2.1 Gjeldende rett

Etter gjeldende rett skal alle bygninger ha energiattest ved salg, utleie og ved oppføring av nye bygninger, jf. energimerkeforskriften for bygninger §§ 5 til 7.

I tillegg skal yrkesbygninger med et samlet bruksareal på mer enn 1 000 m² til enhver tid ha gyldig energiattest etter forskriften § 8. Det er også et krav til at yrkesbygg over 1 000 m² skal ha et sammendrag av energiattesten synlig oppslått for brukerne av bygget. Yrkesbygg er i forskriften § 1 bokstav c definert som offentlig eller privat eid bygning eller del av bygning som utgjør en selvstendig enhet, og som ikke benyttes til boligformål.

I dag er det eier av bygningen som plikter å ha energiattest ved salg eller utleie, jf. energiloven § 8-2 og forskriften §§ 5 og 6. Som bygning regnes også del av bygning som er utformet eller endret for separat bruk. Dette medfører at hver boenhet i bygninger med flere boenheter skal merkes separat. Bakgrunnen for at det ble lagt opp til individuell merking, var at det kan være ulik energiytelse avhengig av energitilstand i den enkelte enhet og enhetens plassering i bygningen, slik som forskjeller mellom midtre, øvre eller nedre etasje og om det er hjørneleilighet eller ikke. Videre ville man bevisstgjøre boligeiere om energibruk i egen bolig. Det kan i noen tilfeller variere mellom boenheter om vinduer er byttet ut, enhetene kan ha ulike oppvarmingsløsninger og i noen typer flerbolighus kan tilstanden på fasaden være ulik.

Ved lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger) er plikten til å energimerke yrkesbygninger og offentlige bygninger med et samlet bruksareal på mer enn 1 000 m² opphevet. Det vil fortsatt være et krav om at alle bygg skal ha gyldig energimerke ved salg, utleie eller ved oppføring. Loven fastsetter en plikt til å energimerke bygg som brukes av offentlige myndigheter, jf. § 8-3 i lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger). Etter § 8-3 første ledd bokstav a skal eieren innhente energiattest dersom mer enn 250 kvadratmeter av bygningens bruksareal brukes av offentlige myndigheter, og bygningen ofte besøkes av allmennheten. Dette gjennomfører kravene i direktivets artikkel 12 nr. 1 bokstav b.

Unntak fra plikten til å energimerke bygninger følger av energimerkeforskriften for bygninger § 9, med en liste over unntatte kategorier av bygninger i bokstav a til g.

3.2.2 Departementets forslag

Departementet foreslår endringer i forskriften slik at den samsvarer med de vedtatte endringene i energiloven (energitilstand i bygninger). De foreslåtte endringene gjelder ulike kategorier av bygninger. For bygninger som ikke brukes av privatpersoner beror kravene på hvem som eier eller bruker bygningene, og om de ofte besøkes av allmennheten.

For leiligheter foreslår departementet at plikten til å ha energiattest kan oppfylles ved at eieren av den enkelte leilighet kan velge å bruke en felles energiattest for hele boligblokken som er laget av en virksomhet med nødvendig kompetanse. Nærmere forklaring er gitt nedenfor.

Bygninger som brukes av offentlige myndigheter og ofte besøkes av allmennheten

Yrkesbygg over 1 000 m² vil etter endringene ikke måtte ha energiattest, med mindre de skal selges, leies ut eller er nyoppført. Samtidig utvides plikten til å inneha energiattest for bygninger som brukes av offentlige myndigheter.

Det følger av bygningsenergidirektiv II artikkel 12 at bygninger som benyttes av offentlige myndigheter og ofte besøkes av allmennheten skal ha energiattest. Departementet foreslår å definere begrepet «offentlige myndigheter» i forskriften. Dette er et begrep som brukes flere steder i direktivet, men ikke har en legaldefinisjon i norsk rett. Departementet foreslår at definisjonen tar utgangspunkt i forvaltningsloven bestemmelse om at ethvert organ for stat eller kommune er å anse som «offentlige myndigheter», jf. forvaltningsloven § 1 annet punktum. Departementet foreslår samtidig at private rettssubjekter etter forvaltningsloven § 1 siste punktum unntas fra plikten til å energimerke.

Departementet foreslår at også domstoler og særdomstoler omfattes av begrepet, selv om deres virksomhet ikke reguleres av forvaltningsloven, da departementet vurderer at disse er å anse som offentlig myndighet. Dette er i tråd med vurderingene i Prop. 96 LS (2022-2023).

Plikten til å ha et synlig plassert sammendrag av energiattesten avgrenses av tilleggsvilkåret om at bygningen skal være *ofte besøkt* av allmennheten. Kriteriet er tilsvarende som i bygningsenergidirektiv II. Dette omtales nærmere under punkt 3.4. NAV-kontorer, politihus og rådhus er eksempler på bygninger som brukes av offentlige myndigheter og som i tillegg ofte besøkes av allmennheten.

Bygninger som brukes av departementer, direktorater og tilsynsorganer

Etter lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger) § 8-3 første ledd bokstav b) skal eier innhente energiattest dersom mer enn 250 kvadratmeter av bygningens bruksareal brukes av departementer, direktorater eller statlige tilsynsorganer. For disse bygningene vil det ikke være krav om at de må være ofte besøkt av allmennheten.

Når det gjelder tilsynsorgan, foreslår departementet å presisere i forskriften at det er *statlige* tilsynsorgan det er snakk om. Statlige tilsynsorgan er statlige forvaltningsorgan som har tilsyn som sin hovedoppgave, som f.eks. luftfartstilsynet, datatilsynet, arbeidstilsynet, konkurransetilsynet, finanstilsynet, helsetilsynet mv. Øvrige forvaltningsorgan, som driver med tilsyn i en eller annen form, vil ikke å omfattes av denne bestemmelsen.

Felles merking av boliger i bygning med flere boenheter

Det er begrensede muligheter for å påvirke enkelteleiligheters energitilstand. Ofte har boligblokker felles oppvarmingsløsninger, og beslutninger som påvirker boligblokkers energitilstand tas i hovedsak av styrene i eiendomsselskap, borettslag eller sameier. Dette kan f.eks. være tiltak på fasade eller utskifting til mer energieffektive vinduer. Ved å åpne for energimerking av hele boligblokker vil energiattesten være mer relevant i beslutningsprosesser knyttet til større energitiltak.

På bakgrunn av dette foreslår departementet å endre forskriften § 4 til å åpne for at felles energiattest for boligblokker skal være gyldig som energiattest for de enkelte leilighetene i bygget. En slik energiattest må lages av en virksomhet med nødvendig kompetanse, som gjør en konkret

gjennomgang av bygningen. Dette vil medføre en kostnad. Det vil ofte være naturlig å gjennomføre energimerkingen før det vurderes konkrete tiltak på boligblokken. En energiattest kan da gi et innblikk i hva som kan være aktuelle tiltak for å forbedre energitilstanden. For nye bygg vil felles merking være arbeidsbesparende fordi prosessen kan samkjøres med TEK-beregning for hele bygningen.

Departementet foreslår ikke at det pålegges felles merking av boligblokker, men at det skal være mulig å bruke felles merking også for den enkelte leilighet der dette er hensiktsmessig. Muligheten for individuell energiattest av leiligheter vil fortsatt bestå. Ordningen med webbasert energimerking gir en god oversikt over leilighetens energitilstand til en lav kostnad for privatpersoner i boligmarkedet. Ved salg eller utleie vil ikke boligeier være avhengig av en felles beslutning om å energimerke hele bygget.

Dette betyr at plikten til å ha energiattest etter forskriften §§ 5 til 7 kan oppfylles ved en energiattest for den enkelte leilighet eller ved å bruke en felles energiattest for hele boligblokken som er laget av en virksomhet med nødvendig kompetanse. Tabellen under viser hvordan departementet foreslår at dette skal forstås.

| Bygningskategori | Bygningstype | Kommentar |
|------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Småhus | Enebolig | Individuelt |
| Småhus | Enebolig med utleiedel | Energimerkes felles eller individuelt |
| Småhus | Tomannsbolig horisontaldelt | Energimerkes felles eller individuelt |
| Småhus | Tomannsbolig vertikal delt | Energimerkes felles eller individuelt |
| Småhus | Firemannsbolig | Energimerkes felles eller individuelt |
| Småhus | Kjedet enebolig | Energimerkes felles eller individuelt |
| Småhus | Rekkehus | Energimerkes felles eller individuelt |
| Småhus | Annet småhus | Individuelt |
| Boligblokker | Leilighet | Energimerkes felles eller individuelt |
| Boligblokker | Annen bolig | Energimerkes felles eller individuelt |

Ved å tillate felles energimerking av boligblokk godtas en attest som viser byggets gjennomsnittlige tilstand. En individuell energimerking for en av leilighetene kan gi en annen energikarakter, dårligere eller bedre, enn det felles merket. En boligeier som kan synliggjøre egne effektiviseringstiltak gjennom en individuell attest, står fritt til å gjøre dette. Departementet legger ikke til grunn at det vil foreligge en gyldig felles energiattest for en boligblokk til enhver tid. Det er ved oppføring av nybygg og i forbindelse med vurdering av fellestiltak i eksisterende bygg at det framstår som mest aktuelt å energimerke hele bygget. Energimerket har en begrenset gyldighet på 10 år.

For nye boliger og bygninger skal det alltid utarbeides en attest ved hjelp av en virksomhet som oppfyller kompetansekravene. Forenklet merking er ikke tillatt i disse tilfeller. Departementet legger til grunn at nye boligblokker som regel vil merkes som en enhet (dvs. felles energimerke), men individuell merking er tillatt så lenge det skjer ved hjelp av en virksomhet med nødvendig kompetanse.

Departementet ber spesielt om merknader til spørsmålet om bruk av individuell energimerking i tilfeller der det foreligger felles energimerke.

3.3 Pliktsubjekt – hvem som er ansvarlig for at bygningen får energiattest

3.3.1 Gjeldende rett

Det er eier av bygningen som er ansvarlig for at energiattest innhentes i de tilfeller loven krever det. Etter lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger) vil departementet ha myndighet til å gi forskrift om hvem som er ansvarlig. Begrepet «eier» er i dag definert i forskriften § 3 bokstav h.

Ved salg, utleie og nyoppføring av bygning, skal energiattest innhentes *før* bygningen selges, leies ut eller ferdigstilles. Dette har ført til utfordringer i forbindelse med tilsyn, ettersom overtredelsen ikke kan konstateres før senere.

3.3.2 Departementets forslag

Departementet foreslår å presisere i forskriften § 4 at plikten til å sørge for at bygningen har en energiattest er vedvarende, og at plikten gjelder selv om forrige eier eller eventuelt byggherren ikke har etterkommet kravene. Formålet med endringen er å sørge for at energimerkeplikten etterlevs og å klargjøre innholdet i kravet.

At plikten til å energimerke en bygning ved salg, utleie eller oppføring av nybygg er et vedvarende krav, betyr i denne sammenheng at plikten ikke bortfaller når avtale om salg eller utleie er inngått eller når bygningen er ferdigstilt. Dersom tidligere eier ikke har etterkommet plikten til å innhente en energiattest i forbindelse med salg av en bolig eller bygning, vil plikten overføres til ny eier. Tidligere eier vil likevel ha overtrådt regelverket og vil kunne bli ilagt overtredelsesgebyr i forbindelse med tilsyn. En utleier som ikke har innhentet energiattest, vil kunne pålegges å energimerke bygningen også etter at leieavtalen er inngått.

At plikten er vedvarende, innebærer ikke en plikt til å fornye energiattesten etter attestens gyldighet er utløpt.

Når det gjelder bygninger under oppføring som skal ha energiattest ved ferdigstilling, foreslår departementet at plikten til å sørge for at energiattest blir innhentet i utgangspunktet påhviler byggherren. Dersom eiendomsretten er overført til andre enn byggherren uten at det er innhentet energiattest, vil ny eier ha en selvstendig plikt til å sørge for å innhente en energiattest.

Departementet foreslår at ny eier i tilfeller som skissert over, skal kunne kreve kostnadene dekket av selger eller byggherren. Ved salg gjelder en tilsvarende bestemmelse allerede av energimerkeforskriften § 5 tredje ledd, men det er et vilkår at kjøper skriftlig har anmodet eier å legge frem energiattesten. Bestemmelsen er lite praktisk, og departementet foreslår at det ikke skal gjelde et slikt vilkår. Bestemmelsen er ment som en privatrettslig regulering som gir kjøper et erstatningskrav mot selger der denne ikke har etterlevd sin lovpålagte plikt. Departementet foreslår å videreføre tidsbegrensningen som ligger i at kjøper må få laget energiattesten innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Bestemmelsen suppleres imidlertid av eventuelle andre privatrettslige grunnlag for erstatning.

Ved å presisere i forskriften at plikten er vedvarende, vil det være et insentiv hos både selger og kjøper til å sørge for at forskriftens plikter blir etterlevd.

3.4 Hvilke bygninger som må ha et sammendrag av energiattesten synlig for brukerne

Lov av 16. juni 2023 om endring i energiloven (energitilstand i bygninger) §§ 8-2 og 8-3 endrer bestemmelsene om hvilke bygninger som må ha et sammendrag av energiattesten synlig oppslått. Departementet foreslår at denne endringen kommer til uttrykk i ny § 8a i forskriften.

Kravet gjelder der bygningen har energiattest etter salg, utleie eller nyoppføring dersom bygningen er over 500 m² og er ofte besøkt av allmennheten. Kravet gjelder også offentlige bygninger over 250 m² som ofte besøkes av allmennheten.

Etter endringene i energiloven § 8-1 femte ledd vil departementet ha hjemmel til å gi forskrifter om bl.a. hvilke bygninger som anses å være ofte besøkt av allmennheten. For at det skal bli enklere å ta stilling til hvilke bygninger som skal anses som ofte besøkt av allmennheten, foreslår departementet at det tas inn en nærmere definisjon i energimerkeforskriften for bygninger i § 3.

Med allmennheten menes i denne sammenheng andre enn dem som besøker bygget for å utøve sitt yrke. Allmennheten er med andre ord privatpersoner som besøker en bygning i andre ærend enn jobb. Bygningen må ofte besøkes av allmennheten for at kravet skal tre i kraft.

I stedet for å definere hvor ofte en bygning må besøkes av allmennheten for å omfattes av plikten, mener departementet at det blir enklere å forholde seg til hvilken *bygningsskategorie* den aktuelle bygningen tilhører etter NS 3031 (og byggteknisk forskrift § 14-2 nr. 1 bokstav a). Når bygningen er energimerket av en virksomhet med nødvendig kompetanse, vil bygningsskategorien fremgå av energiattesten. Eier vil normalt kunne legge til grunn at virksomhetens vurdering av dette er riktig.

Når det allerede er krav om å innhente en energiattest, vil plikten til å slå opp et sammendrag som skal være synlig for brukerne av bygningen ikke medføre nevneverdige merkostnader for eieren. Definisjonen av hvilke bygninger som anses for å være ofte besøkt av allmennheten, vil ha betydning også for hvilke bygninger brukt av offentlige myndigheter som må energimerkes etter forskriftsforslaget § 8.

Departementet mener at terskelen for hvilke bygninger som anses «ofte besøkt av allmennheten» ikke må være for høy, og foreslår derfor en forholdsvis vid definisjon. Videre har departementet lagt vekt på at definisjonen må være bred nok til å sikre at direktivets bestemmelser oppfylles. For å gjøre definisjonen mest mulig klar og forståelig for de som er omfattet av den, foreslår departementet at bygninger tilhørende følgende bygningsskategorier skal anses som «ofte besøkt av allmennheten»:

- Barnehager
- Kontorbygning
- Skolebygning
- Universitet/høyskole
- Sykehus
- Sykehjem
- Hotellbygning
- Idrettsbygning
- Forretningsbygning
- Kulturbygning

Kontorbygninger brukes først og fremst av de ansatte som arbeider der, og er i utgangspunktet ikke ansett som ofte besøkt av allmennheten. Enkelte typer av kontorbygninger vil imidlertid typisk også bli oppsøkt av private. En del offentlige bygninger som ofte besøkes av allmennheten, vil være i kategorien kontorbygning (rådhus, NAV-kontorer, politistasjoner mv). Tilsvarende kan det være kontorbygning med privat virksomhet der bygningen ofte besøkes av allmennheten, f.eks. banktjenester. Dette er bygninger som mange besøker bl.a. for å få veiledning eller be om annen

hjelp fra det offentlige, eller hvor det ytes private tjenester. Departementet mener derfor at også disse bygningene i utgangspunktet bør omfattes.

Noen bygninger er vanskelig å plassere i en av kategoriene som er nevnt i NS 3031 og byggt teknisk forskrift. For slike bygninger må det vurderes nærmere hvilken bygningskategori som ligner mest. For å unngå at bygninger som bare oppsøkes av ansatte blir omfattet av krav om ha et synlig oppslått sammendrag av energiattesten, foreslår departementet et unntak for bygninger som ikke er åpen for besøk fra privatpersoner. Det foreslås derfor at bygninger innenfor kategoriene småhus, boligblokk og lett industri og verksteder etter forslaget ikke vil være bygninger som er «ofte besøkt av allmennheten».

3.5 Bruk av energiattesten eller deler av den i markedsføring

3.5.1 Gjeldende rett

Det følger av forskriften § 5 fjerde ledd at energiattesten skal være en del av markedsføringen ved salg av bolig eller bygning. NVE har i sin veiledning pekt på at interessenter alltid skal få tilbud om å se energiattesten, og at meglere bør ha energiattesten tilgjengelig f.eks. ved visninger. Det er videre anbefalt at energimerket er brukt i annonser og lignende, men dette er ikke et krav som følger av forskriften.

3.5.2 Departementets forslag

Energiattesten er et dokument på flere sider, og det er ikke hensiktsmessig å kreve at hele attesten skal gjengis i all markedsføring. Eier skal fortsatt måtte fremlegge energiattesten i sin helhet for kjøper eller leietaker før avtale om salg eller utleie er inngått. Hvilken måte dette blir gjort på, vil være opp til eier selv å avgjøre. Ofte vil energiattesten være en del av prospektet, men attesten kan også legges frem på annen måte.

Departementet foreslår å endre forskriften § 5 fjerde ledd slik at det stilles krav til at energimerket, eller en forenklet gjengivelse av energimerket, skal vises i alle annonser og lignende.

Energimerket er utformet av Enova i energimerkesystemet. Dersom Enova utformer en forenklet gjengivelse av energimerket, kan denne brukes. Den forenklete gjengivelsen må være en entydig referanse til energikarakteren.

3.6 Energivurdering av varme- og klimaanlegg

3.6.1 Gjeldende rett

Energimerkeforskriften for bygninger § 14 fastsetter hvilke anlegg som omfattes av plikten til energivurdering. Forskriften stiller krav til energivurdering for varme- og klimaanlegg der det er en kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 20 kW, eller klimaanlegg med samlet nominell effekt høyere enn 12 kW eller anleggene samlet betjener et oppvarmet bruksareal over 500 m².

3.6.2 Departementets forslag

Hvilke anlegg som skal omfattes

For å oppfylle direktivets artikkel 14 og 15 må alle tilgjengelige deler av et varmeanlegg basert på brenselstyrte kjeler med installert effekt høyere enn 20 kW, og klimaanlegg med samlet installert effekt høyere enn 12 kW eller som betjener mer enn 500 m², omfattes av kravet til energivurdering. Å stille krav til varmeanlegg basert på brenselstyrte kjeler er en utvidelse fra dagens forskrift. Kravet til energivurdering av brenselstyrte kjeler vil omfatte anlegg fyrt med:

- Bioolje
- Fast biobrensel (flis, ved, pellets, halm m.m.)
- Gass (naturgass og biogass).
- Mineralolje (i den grad disse fortsatt finnes)

I 2018-revisjonen av bygningsenergidirektivet er «boiler» erstattet med «heat generator». Dette gjør plikten til energivurdering av varmeanlegg mer generell. Lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger) § 8-4 første ledd gir departementet hjemmel til å innføre krav for alle varmeanlegg, ikke bare varmeanlegg med kjeler som oppvarmes med fossilt brensel.

Dette vil innebære at også for eksempel større varmepumper kan omfattes av kravet om energivurdering. Departementet mener at også slike anlegg har behov for god drift og vedlikehold og foreslår at plikten til energivurdering utvides fra kjeler for fossilt brensel til varmeanlegg med nominell effekt over 20 kW.

I dagens krav til energivurdering av tekniske anlegg er det først og fremst de sentrale delene for produksjon og transport av varme og kjøling som skal vurderes, samt en generell kontroll av anlegget. Direktivet utvider imidlertid kravet til også å omfatte en vurdering av anleggets dimensjonering opp mot bygningens varme- eller kjølebehov. Dette vil kreve en energiberegning med reelle data for bygningen og varme- og kjøleanleggene. Det er departementets vurdering at dette vil tilsvare beregningene som gjøres etter dagens «engangsvurdering av eldre varmeanlegg», jf. § 16 i gjeldende forskrift, og dagens § 16 foreslås derfor opphevet. Direktivet tillater at denne vurderingen ikke gjentas dersom varme- eller kjølebehovet er uendret. Det er departementets syn at vurderingen av anleggets dimensjonering bør samordnes med energimerking av bygget, fordi man i dette arbeidet normalt har både data og ekspertise tilgjengelig, og dermed lettere kan utføre begge oppgavene.

I forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger er det unntak ved driftsforstyrrelser eller utfall av annen varmekilde. For anlegg som er begrenset til slike situasjoner, vil energieffektiv og økonomisk drift være av liten og underordnet interesse. Departementet foreslår derfor at det gjøres unntak for disse anleggene.

Kravet om engangsvurdering av eldre varmeanlegg basert på fossilt brensel foreslås strøket. Dette er også i tråd med direktivets krav. Videre er varmeanlegg basert på mineralolje er ikke lenger tillatt brukt.

I § 15 stilles det krav til fysisk befaring av anlegget. Departementet foreslår i tillegg å kreve at man skal bruke målte verdier så langt det er mulig. Det vil variere fra bygg til bygg hvor mye data som er tilgjengelig. Målte data vil alltid gi bedre grunnlag for vurderingen enn om man må ta utgangspunkt i beregnede tall eller erfaringstall. Med dette forslaget ønsker departementet å bidra til at nytten av energivurderingene øker. Med denne endringen, og innholdet i forslaget til ny § 16, foreslås § 15 annet ledd strøket.

Dokumenterbare systemer og rutiner

Departementet foreslår at det åpnes for to fremgangsmåter for å gjennomføre pålagte energivurderinger. Det kan for det første gjøres gjennom dokumenterbare systemer og rutiner som legger grunnlag for energieffektiv drift, eller ved rutinemessig og dokumenterbar manuell kontroll dersom eieren ikke ønsker å investere i elektroniske systemer. Mange virksomheter har lagt betydelige ressurser i å gjennomføre systemer for energi- eller miljøledelse. Med slike systemer og rutiner følger normalt god oversikt over egen energibruk og tilstanden i anleggene.

På samme måte som i den foreslåtte forskrift for energikartlegging i store foretak, foreslår departementet at gyldig sertifisering i et energiledelsessystem eller miljøledelsessystem anses som oppfyllelse av plikten til energivurdering. Dette forutsetter at driften av de aktuelle anleggene er omfattet av systemet. Dagens standarder NS EN 16247 om energirevisjon og ISO 50001:2018 om energiledelsessystemer, og ISO 14001 om miljøledelse er eksempler på prosesser som ofte vil inkludere kartlegging og styring av de aktuelle varme- og klimaanlegg.

Etter dette forslaget har eieren av bygninger med varme- og klimaanlegg som er omfattet av plikten, plikt til å gjennomføre energivurderingen og registrere rapporten fra energivurderingen i Enovas energimerkesystem. Bygningseiere som har gjennomført en av de aktuelle standardene for energiledelse eller energirevisjon, og det aktuelle anlegget er omfattet, behøver ikke å sende inn rapport. Eieren plikter å kunne dokumentere at slike systemer er tatt i bruk ved tilsyn.

3.7 Kompetansekrav

Hensikten med å stille kompetansekrav til virksomhetene som skal utføre energimerking og energivurdering er å sikre kvaliteten på vurderingene, informasjonen og markedets tillit til ordningene. I forbindelse med revidering av energimerkeforskriften av bygninger har departementet, med hjelp fra NVE og Enova, vurdert om det er behov for å endre de gjeldende kravene til kompetanse. Selv om kompetansekravene er vurdert på nytt, er kravenes formål uendret. Forskriftsendringene medfører heller ikke vesentlige endringer i oppgavene knyttet til energimerking og energivurdering, med unntak av de noe strengere kravene til energiattestens tiltaksliste.

Departementet legger til grunn at dagens kompetansekrav for energimerking har sikret god kvalitet på registrering av data og beregning av energimerke. Kvaliteten på tiltakslisten har dessverre ofte vært for dårlig. Dette skyldes trolig utformingen av kravene til tiltakslisten, heller enn kompetansen til de som energimerker, og er noe som vil forbedres med de foreslåtte endringene i dette høringsnotatet.

I dagens forskrift § 18 skiller man mellom krav til kompetanse for energimerking av eksisterende yrkesbygg og for nye boliger og bygninger. Det stilles ikke krav til kompetanse ved energimerking av eksisterende boliger siden dette blir ivaretatt gjennom den digitale selvangivelsesløsningen. Kompetansekravene til energimerking av nye bygninger er samordnet med kravene for å være ansvarlig prosjekterende i henhold til byggesaksforskriften i plan- og bygningsloven. Departementet anser dette som et viktig poeng, og foreslår å videreføre dette kravsnivået for merking av nybygg.

Departementet mener at virksomhetene som gjennomfører energimerking må ha kjennskap til standarden for energiberegning som brukes i byggteknisk forskrift for å kunne vurdere en bygnings energitilstand på en god og konsekvent måte. Ved høringen av denne forskriften tilsvarer dette NS 3031:2014. Virksomheten må også kjenne SN-NSPEK 3031:2021 som legges til grunn for energimerkeberegningen.

Det har kommet flere samordnede innspill fra fagskoler som mener at dagens kompetansekrav er for strenge. Det pekes på at energiberegninger etter NS 3031:2014 inngår i pensum på toårig teknisk fagskoleutdanning, og at teknisk personell med fagbrev og teknisk fagskoleutdanning med spesialisering innen energirådgivning må anses å ha tilstrekkelig kompetanse for å være ansvarlig for energimerking av yrkesbygg. Dette vil innebære en reduksjon i dagens krav etter § 18 første ledd der det kreves ingeniørkompetanse på bachelornivå med hovedvekt på bygningsteknikk- og energifag, og minimum to års praksis fra energiberegninger for bygninger med tekniske anlegg.

Dersom beregningsmodellen for energimerket i framtiden vil bli basert på SN-NSPEK 3031:2021, så styrker det argumentet for å opprettholde dagens kompetansekrav. Det samme gjelder forslaget i 3.2 om å åpne for felles merking av boligblokker. Disse endringene, i tillegg til direktivets strengere krav til tiltaksliste, gjør at departementet ikke vil senke kravene til kompetanse og erfaring for energimerking av yrkesbygg på dette tidspunktet.

Departementet foreslår å tydeliggjøre at det er tilstrekkelig at den ansvarlige virksomheten for energimerkingen oppfyller kompetansekravene og at personell som oppfyller kvalifikasjonskravene benyttes for vurderingene som gjøres. Kompetansekravene i forskriften knytter seg altså opp til virksomhetens kvalifikasjoner, jf. Prop. 139 L (2015-2016). Virksomheten skal kunne bekrefte at faglig ledelse oppfyller kravet til relevant utdanning og praksis, samt at faglig ledelse benytter seg av personell med nødvendige og relevante kvalifikasjoner for å gjennomføre den aktuelle energimerkingen. Utdanning kan dokumenteres ved å legge frem dokumentasjon, kopi av vitnemål eller kvalifikasjonsbevis, utstedt av en offentlig myndighet i Norge eller i en annen EØS-stat, som viser relevant utdanning.

Departementet foreslår å flytte §§ 17 og 18 inn i et eget kapittel IV, som får overskriften «Kompetansekrav».

3.8 Energimerkedatabasen og offentliggjøring av energiattester

3.8.1 Gjeldende rett

Etter energimerkeforskriften for bygninger § 20 skal Enova SF ha et register for opplysninger om energimerking og energivurdering av tekniske anlegg. Registeret skal inneholde informasjon som blir gitt til Enova i forbindelse med energimerking og energivurdering.

Data fra registeret skal være tilgjengelig for eier og den eier gir fullmakt. Videre skal data være tilgjengelig for forskning og statistiske formål, uten at fødselsnummer eller organisasjonsnummer kan identifiseres, jf. energimerkeforskriften for bygninger § 20 tredje og fjerde ledd. Bestemmelsen har skapt noe uklarhet rundt hvem som har tilgang på data.

3.8.2 Departementets forslag

Departementet foreslår å kalle databasen som er etablert for energiattester, grunnlagsdata og energivurderinger for «*energimerkedatabasen*» eller bare «*databasen*», i stedet for et «register».

Departementet ser ingen grunn til at selve energiattesten skal inneholde navn på privatpersoner eller personnummer, så lenge det fremgår av energimerkedatabasen hvem som har innhentet attesten. Departementet foreslår derfor en bestemmelse i § 11 om energiattestens innhold som presiserer at energiattestene ikke skal inneholde navn eller personnummer. Departementet foreslår også at eier av en bolig skal kunne reservere seg mot at energiattesten blir publisert. Det vil være Enovas ansvar å sørge for at bestemmelsene blir etterlevd.

I dag inneholder energimerkedatabasen og tidligere utstedte energiattester navn på eier av bygningen eller den som har innhentet energiattesten. Personopplysninger er etter personopplysningsloven og personvernforordningen artikkel 4 nr. 1 «enhver opplysning om en identifisert eller identifiserbar fysisk person». I de tilfeller hvor navn på eier av bygningen står på energiattesten vil denne informasjonen (energikarakter, oppvarmingsløsninger, osv.) anses å være personopplysninger. Historisk energibruk er frivillig å legge inn for boliger, men der dette er gjort vil også dette kunne være personopplysninger.

Dataene som registreres i energimerkedatabasen og som kommer frem av energiattestene, er først og fremst ment å gi opplysninger om *bygningene*, og ikke om personer. Gjennom departementets forslag til bestemmelse i § 11, som presiserer at energiattestene ikke skal inneholde navn eller personnummer, vil dette redusere spredningen av personopplysninger og sikre at opplysningene i attestene i mindre omfang kan knyttes til en identifisert eller identifiserbar fysisk person.

Opplysningene som lagres i energimerkedatabasen og som fremgår av energiattestene inneholder bare svært indirekte informasjon om personene som bor i bygningen. Det er ikke snakk om opplysninger av sensitiv eller stigmatiserende karakter. Kilden til opplysningene vil i hovedsak være eier selv, eller noen denne har engasjert. Det er et krav at energiattestene skal være en del av markedsføringen av bygningen der denne skal selges eller leies ut. Opplysningene vil derfor uansett bli gjort kjent for flere.

På bakgrunn av forslaget til bestemmelse i § 11 som i større grad sikrer anonymitet rundt energiattesten, samt vurderingene ovenfor, ønsker departementet at Enova skal kunne stille utvalgte data fra energiattesten til disposisjon til blant annet banker som ønsker å klassifisere investeringer som bærekraftige i tråd med EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet. Enova skal sikre at deres behandling av personopplysninger til enhver tid er i tråd med gjeldende personvernregelverk. Det skal også være mulig for eieren av en bolig å reservere seg mot at informasjon fra energiattesten blir delt. Departementet mener at personvern hensyn tilsier at banker og andre ikke skal få full tilgang direkte fra databasen til bruk i f.eks. automatiserte prosesser for behandling av lånesøknader. Dette er ikke til hinder for at Enova etablerer automatiserte løsninger for deling av enkelte typer data.

Energiattesten skal være tilgjengelig ved salg og utleie. Enova skal kunne gjøre energiattesten tilgjengelig ved søk slik at potensielle kjøpere enklere får tilgang til hele energiattesten, noe som også vil bygge opp under formålet med regelverket. Videre vil tilgjengeliggjøring av energiattestene også kunne bidra til å sikre at opplysningene i attestene er korrekte. Også for eiere og leietagere, vil dette innebære at det blir enklere å få informasjon om egen bolig.

Norges vassdrags- og energidirektorat har behov for å gjøre enkle oppslag for å se om bygninger er energimerket i forbindelse med tilsynsarbeid. For å kunne utføre et effektivt tilsyn, vil Norges vassdrags- og energidirektorat også kunne ha behov for tilgang til data (også personopplysninger) fra databasen. Departementet foreslår en bestemmelse som slår fast at Norges vassdrags- og energidirektorat skal ha tilgang til alle opplysninger lagret i databasen og til energiattestene.

3.9 Språklige og redaksjonelle endringer

Som følge av vedtatte endringer i energiloven, jf. lov 16. juni 2023 nr. 70 om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger), foreslår departementet å endre ordet «energieffektiviseringstiltak» til energitiltak. Dette medfører en redaksjonell endring av energimerkeforskriften for bygninger § 1, i tillegg til endringene i §§ 3 og 11 som er omtalt ovenfor.

Bestemmelsene om kompetansekrav og energimerkedatabasen bør ikke stå under kapitteloverskriften «Avsluttende bestemmelser». Dette er sentrale bestemmelser som bør synliggjøres bedre. Departementet foreslår derfor et nytt kapittel; Kapittel IV «Kompetansekrav». Departementet foreslår også at dagens kapittel IV skal hete «Diverse bestemmelser» og inneholde bestemmelsene om databasen og kontroll og tilsynshjemlene.

For at forskriften skal ligne mer på øvrige forskrifter under energiloven, foreslår departementet å ta inn bestemmelser om kontroll, pålegg og øvrige vedtak. Disse beskriver myndighet som NVE uansett har etter energiloven og delegeringsvedtak. Endringen har ingen materiell betydning.

3.10 Ikrafttredelse

Flere av de foreslåtte forskriftsendringene vil tre i kraft samtidig med endringene i energiloven kapittel 8.

Etter forslaget nedenfor, vil forskriftsendringene tre i kraft fra den tid departementet bestemmer.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser

Endringene av energiattestens innhold vil ha mindre økonomiske konsekvenser for private. Disse endringene vil ha liten betydning for hvilke opplysninger som må registreres ved innhenting av energiattest. Endringene vil først og fremst ha betydning for Enova, som forvalter av energimerkesystemet som utsteder energiattestene.

De foreslåtte endringene mht. hvilke bygninger som må ha energiattest, er langt på vei gjentakelser av det som følger av loven etter endringene som følger av lov om endringer i energiloven (energitilstand i bygninger). Antatte økonomiske og administrative konsekvenser av disse endringene er beskrevet nærmere i Prop. 96 LS (2002-2003). Samlet sett antas endringene å medføre reduserte krav for private sammenlignet med dagens regelverk.

For det offentlige, herunder kommunene, og private som eier bygninger som brukes av offentlige myndigheter, vil plikten til å ha energiattest utvides. Departementet legger til grunn at det offentlige skal gå foran med et godt eksempel i arbeidet med energieffektivisering. At det stilles noe strengere krav til bygg som benyttes av offentlige myndigheter er i tråd med et slikt prinsipp. Energimerking gir brukerne og eierne av bygget nyttig informasjon om bygningens energitilstand. Utarbeidelsen av en energiattest skal også inneholde en tiltaksliste med relevante tiltak for å redusere byggets energibehov. En slik tiltaksliste vil kunne være verdifull i arbeidet med energieffektivisering i offentlig sektor.

Den foreslåtte muligheten til å benytte felles energimerke for hele bygningen ved salg eller utleie av bolig i boligblokker gjør det lettere å få gjennomført god energimerking av slike blokker. Slike attester vil kreve merking av en virksomhet med nødvendig kompetanse og tiltakslisten vil kunne bli en nyttig veiviser for videre planlegging av tiltak på bygningen. En slik mulighet har også lenge blitt etterlyst av borettslag og sameier.

De foreslåtte endringene medfører ingen plikt til å lage nye energiattester for bygninger som allerede har gyldig energiattest. Energiattester som innhentes etter endringene vil ha et annet innhold og utseende enn de som blir utstedt i dag.

Forskriftsforslaget presiserer hvem som er ansvarlig for å innhente energiattest. Plikten er vedvarende og opphører ikke etter at salget er gjennomført, leieavtalen er inngått eller bygget er oppført. Den som til enhver tid er eier av bygget vil kunne bli holdt ansvarlig for manglende energimerking, dersom tidligere eier ikke har overholdt plikten. Samtidig vil ny eiers rett til å få utarbeidet energiattest på tidligere eiers regning bli utvidet, slik at dette ikke bare gjelder ved salg. Denne endringen skal bidra til at den som i utgangspunktet hadde plikt til å energimerke bygget,

også er den som må bære kostnadene. Den privatrettslige reguleringen av ansvaret kommer i tillegg til eventuelle reaksjoner ilagt av Norges vassdrags- og energidirektorat. Departementet legger til grunn at denne avklaringen vil bidra til å øke antallet energiattester og gjøre det vanskelig å overtre regelverket uten betydelig økonomisk risiko.

I forslaget til endringene som gjelder hvilke anlegg som må energivurderes, gis det større adgang til å bruke innført energiledelse eller miljøledelse som grunnlag for å slippe plikten til energivurdering. Mange bygningseiere som allerede har god kontroll og gode driftsrutiner for de tekniske anleggene kan dermed slippe energivurderingen. Fra før er kravet til energivurdering lagt opp slik at det enkelt skal kunne kombineres med rutinemessig ettersyn av anlegget. Forslaget om å utvide pliktbestemmelsen til å gjelde alle varmeanlegg over 20 kW vil i hovedsak berøre eiere av yrkesbygninger. De administrative konsekvensene av forslaget vurderes som små, da det dagens ordning med rimelig enkelhet kan tilpasses.

4. Forslag til forskrift om endring i energimerkeforskriften for bygninger

Hjemmel: Fastsatt av Olje- og energidepartementet xx.xx.xxxx med hjemmel i lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) § 8-1, § 8-3 og § 8-4.

I

I forskrift av 23. desember 2009 nr. 1665 om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften for bygninger) foreslås følgende endringer:

Tittelen skal lyde:

Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av varme- og klimaanlegg (energimerkeforskriften for bygninger)

§ 1 skal lyde:

§ 1 Formål

Forskriften skal bidra til å sikre informasjon til markedet om boliger, bygningers og tekniske anleggs energitilstand og mulighetene for forbedring, for derigjennom å skape større interesse for konkrete *energitiltak*, konkrete tiltak for omlegging til fornybare energikilder, og gi en riktigere verdsetting av boliger og bygninger når disse selges eller leies ut.

Kravene til energivurdering av varme- og klimaanlegg skal bidra til at slike anlegg fungerer effektivt og med minimal miljøbelastning.

§ 3 bokstav d til f oppheves, og erstattes av:

d. offentlige myndigheter: ethvert organ for stat eller kommune, jf. forvaltningsloven § 1 første og annet punktum, samt domstoler og særdomstoler,

e. varmeanlegg: anlegg i eller ved bygningen for å sørge for oppvarming av bygningen,

f. brenselsfyrte varmeanlegg: varmeanlegg med forbrenning av brensel som olje, gass eller fast brensel til oppvarming av rom og tappevann,

§ 3 bokstav h ny nr. 5 skal lyde:

5. reell eier der den som har grunnbokshjemmel ikke kan pålegges plikter etter denne forskrift,

§ 3 bokstav j erstattes av:

j. energimerke: en visuell fremstilling av en bygnings energitilstand, som viser energikarakteren på en energikarakterskala fra A til G,

§ 3 nåværende bokstav j blir bokstav k og skal lyde:

k. energimerkesystem: system for energimerking av bygninger og energivurdering av varme- og klimaanlegg. Systemet utformes, driftes og utvikles av Enova SF,

§ 3 ny bokstav l skal lyde:

l. bygning som ofte besøkes av allmennheten: en bygning som omfattes av følgende bygningskategorier etter norsk standard for beregning av bygningers energiytelse: barnehager, kontorbygning, skolebygning, universitet/høyskole, sykehus, sykehjem, hotellbygning, idrettsbygning, forretningsbygning og kulturbygning. Bygning som ikke er åpen for besøk fra privatpersoner, er unntatt.

§ 4 skal lyde:

§ 4. Plikt til å ha energiattest

Eier skal sørge for at bolig eller bygning har energiattest i tilfeller som nevnt i § 5 til § 9. Plikten er vedvarende og gjelder selv om forrige eier ikke har etterkommet kravene.

Energiattesten er gyldig i inntil 10 år fra dato for utstedelse, *eller til det er gjennomført vesentlige bygningsendringer eller endringer i de tekniske systemer som påvirker energimerket eller til ny energiattest er utstedt.*

Eier av bolig i bygning med flere boenheter kan oppfylle plikten etter § 5 og 6 med energiattest for bygningen som helhet, forutsatt at denne er utarbeidet av en virksomhet som oppfyller kompetansekravene.

Bygninger som er sammensatt av deler som tilhører ulike bygningskategorier, skal ha en energiattest for hver enkelt del.

§ 5 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dersom salg av bolig eller bygning markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen. Energimerket eller en forenklet gjengivelse av energimerket skal vises i annonser og lignende.

§ 6 tredje ledd skal lyde:

Dersom utleie av boligen eller bygningen markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen. Energimerket eller en forenklet gjengivelse av energimerket skal vises i annonser og lignende.

§ 7 nytt tredje ledd skal lyde:

Det er byggherren som plikter å innhente energiattest før ferdigstillelse. Dersom det ikke foreligger energiattest for nyoppført bolig eller bygning kan senere eier få innhentet en energiattest for selgers regning, innen ett år etter ferdigstillelse.

Nåværende § 8 oppheves. Ny § 8 skal lyde:

§ 8. Energiattest for offentlige bygninger over 250 m²

Eier av bygning skal innhente energiattest, dersom mer enn 250 m² av bygningens oppvarmede bruksareal brukes av offentlige myndigheter, og bygningen ofte besøkes av allmennheten.

Eier av bygning skal innhente energiattest der mer enn 250 m² av bygningens oppvarmede bruksareal brukes av departementer, direktorater og statlige tilsynsorgan.

Ny § 8a skal lyde:

§ 8a. Synlig sammendrag av energiattesten

Eier av bygning med energiattest i henhold til § 5 til § 7, skal plassere et sammendrag av energiattesten synlig for brukerne av bygningen dersom bygningen har et samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og ofte besøkes av allmennheten. Sammendraget skal inneholde energimerket og referanseverdier som gjør det mulig for eier eller leier å sammenligne eller vurdere bygningens energitilstand.

Eier av bygning som nevnt i § 8 skal plassere et sammendrag av energiattesten synlig for brukerne av bygningen.

§ 11 bokstav b skal lyde:

b. En tiltaksliste som skal gi oversikt over kostnadseffektive energiltak på bygningskroppen eller bygningens varme- og klimaanlegg. Dette kravet gjelder ikke for nye bygninger. Tiltakslisten for bygninger hvor det er stilt kompetansekrav for merking, skal beskrive de mest aktuelle energiltakene i rangert rekkefølge og med beregning av antatt redusert energibruk dersom det blir gjennomført. Tiltakslisten skal inneholde en vurdering av kostnader og konsekvenser mht. fukt og inneklima knyttet til det enkelte energiltaket. Tiltakslisten skal kunne brukes som grunnlag for å planlegge program for vedlikehold og oppgradering av bygningen. I tilfeller der det ikke er praktisk mulig å gjennomføre kostnadseffektive energiltak, skal dette opplyses om og begrunnes.

§ 11 ny bokstav e skal lyde:

e. Et sammendrag som er egnet for oppslag og som minst inneholder energimerket og referanseverdier som gjør det mulig for eier eller leier å sammenligne eller vurdere bygningens energitilstand.

§ 11 nytt annet ledd skal lyde:

Energiattest skal ikke inneholde navn eller personnummer.

§ 12 tredje ledd skal lyde:

For yrkesbygg, offentlige bygninger og nye bygninger som omfattes av § 5 til § 8 gjelder kompetansekravene som stilles i § 17 for gjennomføring av registreringen.

Overskriften i Kapittel III skal lyde:

Kapittel III. Energivurdering av varme- og klimaanlegg

§ 13 skal lyde:

§ 13. Plikt til å gjennomføre energivurdering av varme- og klimaanlegg

Eier plikter å gjennomføre en energivurdering av *varme- og klimaanlegg* når det i bygningen er:

a. *varmeanlegg med samlet installert effekt høyere enn 20 kW*, eller

b. klimaanlegg med samlet *installert effekt høyere enn 12 kW* eller klimaanleggene samlet betjener et oppvarmet bruksareal over *500 m²*.

Energivurderingen etter første ledd skal gjennomføres hvert fjerde år, første gang senest to år etter at bygningen er tatt i bruk.

For *varmeanlegg med installert effekt høyere enn 100 kW*, skal energivurderingen gjennomføres hvert andre år.

Eier av *brenselsfyrte varmeanlegg med installert effekt over 100 kW* må ha installert brenselmengdemåler på anlegget.

Eier av klimaanlegg skal, så langt det lar seg gjøre uten urimelige kostnader, ha installert energimåler på anlegget der mobilt måleutstyr ikke er tilstrekkelig for å måle medgått energi. Både nødvendig energi til å drive anlegget samt produsert varmeenergi eventuelt kjøleenergi i anlegget skal måles. Eier av nye anlegg skal ha installert energimåler på anlegget for å måle medgått energi, eller utstyr for å kunne bestemme årsvirkningsgraden *indirekte*.

Eier oppfylder plikten til energivurdering hvis virksomheten har gyldig sertifisering i et energiledelsessystem eller miljøledelsessystem og dette systemet omfatter anlegget.

Unntaket i § 9 første ledd bokstav f gjelder tilsvarende etter denne bestemmelsen.

§ 14 skal lyde:

§ 14. Utarbeidelse av rapport fra energivurdering

Det skal utarbeides en rapport etter energivurderingen av *varme- og klimaanlegg*. Eieren plikter på forespørsel fra NVE og interesserte kjøpere eller leietakere å vise frem rapporten, eventuelt dokumentasjon fra energi- eller miljøledelsessystem. Rapporten fra energivurderingen skal minimum ha følgende innhold:

a. bygningsidentifikasjon, herunder navn på eier

b. beskrivelse av *varme- og klimaanlegget*

c. sammendrag av energivurderingen med angivelse av avvik fra normalsituasjonen.

Energivurderingen skal omfatte tekniske data, dokumentasjon av anlegget og dets driftsopplegg,

anleggets funksjon og dimensjonering *i forhold til bygningens behov. Vurderingen av dimensjonering behøver ikke gjentas dersom anlegget eller bygningen ikke er endret siden forrige vurdering*

- d. dokumentasjon av registrerte data
- e. tiltaksliste med anbefalinger om forbedringer av bygningens energitilstand og dimensjonering i forhold til behov
- f. underskrift og opplysninger om den som er ansvarlig for vurderingen
- g. generell informasjon om energivurderingsrapporten.

§ 15 annet ledd oppheves, og nåværende tredje ledd blir annet ledd. § 15 skal lyde:

§ 15. *Krav til gjennomføring av energivurdering*

Energivurdering etter § 13 skal gjennomføres ved en fysisk befarings av anlegget og gjennomgang av foreliggende dokumentasjon. *Så langt det er mulig skal energivurderingen benytte målte verdier.*

Energivurderingen må skje av en uavhengig *virksomhet* som tilfredsstillende kompetansekrav som stilles i § 18.

§ 16 oppheves.

§ 17 blir § 16 og skal lyde:

§ 16. *Registrering av energivurdering*

Rapporten fra *energivurderingen* skal registreres i energimerkesystemet.

Registreringen må gjennomføres av en uavhengig *virksomhet* som tilfredsstillende kompetansekrav som stilles i § 18.

Etter § 16 innsettes ny kapitteloverskrift som skal lyde:

Kapittel IV. *Kompetansekrav*

§ 18 blir § 17 og skal lyde:

§ 17. *Kompetansekrav til å utføre energimerking*

For virksomheter som utfører energimerking av yrkesbygg eller bygning med flere boenheter, jf. § 5 til § 9, kreves det at virksomheten innehar ingeniørkompetanse på bachelornivå med hovedvekt på bygningsteknikk- og energifag og minimum to års praksis fra energiberegninger for bygninger med tekniske anlegg. Virksomheten må benytte personell med nødvendige og relevante kvalifikasjoner til å utføre energimerkingen.

For energimerking av nye bygninger, jf. § 5 til § 7, kreves det opplæring og praksis som tilsvarer de til enhver tid gjeldende krav for ansvarlig prosjekterende innen relevant tiltaksklasse, jf. plan- og bygningsloven. Kompetansekravene er oppfylt dersom virksomheten som er ansvarlig for merkingen har personell med den nødvendige kompetansen, og denne benyttes for energimerkingen.

Eier har ansvar for at kompetansekravene er oppfylt, og skal kunne fremskaffe dokumentasjon på dette på forespørsel fra NVE, kjøper eller leietaker.

§ 19 blir § 18 og skal lyde:

§ 18. Kompetansekrav til å utføre energivurdering

For energivurdering av varme- og klimaanlegg kreves det følgende kompetanse:

- a. for varmeanlegg med samlet installert effekt høyere enn 20 kW: minst to års yrkeserfaring fra ettersyn og/eller drift av slike varmeanlegg,
- b. for varmeanlegg med samlet installert effekt høyere enn 100 kW: minst fem års yrkeserfaring fra ettersyn og/eller drift av slike varmeanlegg,
- c. for varmeanlegg når dimensjonering skal vurderes: minimum to års godkjent fagskoleutdanning i relevant fagretning. I tillegg kreves det to års yrkeserfaring fra energiberegning for bygninger. Den delen av vurderingen som omfatter kjelen skal utføres av en virksomhet med kompetanse som beskrevet i a) og b).
- d. for klimaanlegg: minimum to års godkjent fagskoleutdanning i relevant fagretning. I tillegg kreves det to års yrkeserfaring fra energiberegning i bygninger.

Kompetansekravene er oppfylt dersom virksomheten som er ansvarlig for vurderingen har personell med nødvendige kompetansen, og denne benyttes for vurderingene.

Eier har ansvar for at kompetansekravene er oppfylt, og skal kunne fremskaffe dokumentasjon på dette på forespørsel fra NVE, kjøper eller leietaker.

Etter § 18 innsettes ny kapitteloverskrift som skal lyde:

Kapittel V: Diverse bestemmelser

§ 20 blir § 19 og skal lyde:

§ 19. Energimerkedatabasen

Enova SF skal ha en database for opplysninger om energimerking og energivurdering av varme- og klimaanlegg.

Databasen skal inneholde informasjon som blir gitt til Enova SF, i forbindelse med energimerking av boliger og bygninger og energivurdering av varme- og klimaanlegg, herunder fødselsnummer eller organisasjonsnummer.

Data om egen bolig eller bygning skal være tilgjengelig for eier og den som etter fullmakt fra eieren foretar energimerking eller energivurdering.

Data fra databasen skal være tilgjengelig for forskning og statistiske formål, uten at fødselsnummer eller, organisasjonsnummer eller enkeltbygninger kan identifiseres.

Enova SF skal kunne gjøre energiattester, energivurderinger og utvalgte data lagret i databasen tilgjengelig for markedet. Den som innhenter energiattest for bolig skal kunne reservere seg mot at Enova SF gjør energiattesten, eller informasjon fra energiattesten, tilgjengelig.

Norges vassdrags- og energidirektorat skal ha tilgang til alle data lagret i databasen.

Ny § 20 skal lyde:

§ 20. Tilsyn og kontroll

Norges vassdrags- og energidirektorat fører tilsyn med at bestemmelsene gitt i denne forskriften blir overholdt.

Enhver som omfattes av denne forskriften skal medvirke til gjennomføring av tilsyn etter første ledd. Dette omfatter blant annet å fremskaffe opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for å gjennomføre tilsyn.

Ny § 21 skal lyde:

§ 21. Pålegg og øvrige vedtak

Norges vassdrags- og energidirektorat kan gi de pålegg og treffe de øvrige vedtak som er nødvendige for gjennomføring av forskriften og vedtak fastsatt med hjemmel i forskriften.

§ 21 blir § 22.

§ 22 blir § 23.

II

Forskriften trer i kraft fra den tid departementet bestemmer.