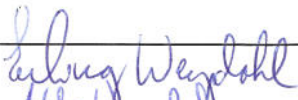


Notat 2007-02

Oppdrag:	Endringer i energiloven - energitilstand i bygninger	Dato:	14. september 2007
Emne:	Høringsuttalelse fra MULTICONSULT AS	Oppdr.nr.:	900586
Til:	Olje- og energidepartementet		
Kopi:			
Utarbeidet av:	Erling Weydahl	Sign.:	
Kontrollert av:	Atle Værdal	Sign.:	
Godkjent av:	Erik Algaard	Sign.:	
Sammendrag: En tverrfaglig gruppe i Multiconsult AS gir i dette notatet kommentarer til forslag til endringer i energiloven. Høringsuttalelsen inkluderer også forhold som er beskrevet i høringsnotatet, og vi håper dette får konsekvenser ved utformingen av energilovens konkretiserende forskrifter. Multiconsult har merket seg departementets invitasjon til høringen hvor det påpekes at "energimerkingen av bygg skal sikre grunnleggende informasjon om energitilstanden til bygningen" og at den "vil på den måten bli en del av beslutningsgrunnlaget ved kjøp og leie". Likeså at "energimerkingen skal stimulere til å øke interessen for å effektivisere energibruken i bygninger". Med denne bakgrunn vil Multiconsult komme med følgende synspunkter og forslag: 1. Multiconsult mener departementet må være tydeligere på enkelte punkter i energiloven for å ivareta intensjonen i Bygningsenergidirektivet som Stortinget har sluttet seg til. Sentrale begreper innenfor § 5 Bygningens energitilstand må defineres i loven. Vi mener dessuten at energivurdering av klimaanlegg må være med i ordningen. 2. Multiconsult mener det må være godt samsvar mellom innholdet i Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/91/EF (Bygningsenergidirektivet) og de lover og forskrifter som myndighetene vedtar. Vi mener myndighetene må utnytte innføring av energimerkeordningen til å oppnå bedre dokumentasjon av energibruk ved omsetning og utleie av boliger og yrkesbygg. 3. Multiconsult registrerer med tilfredshet at myndighetene påpeker at målet med de nye reglene er å skape mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruk i bygg etter følgende interesse for å gjennomføre konkrete effektiviseringstiltak. 4. Multiconsult mener departementet ikke må legge opp til å benytte beregnet netto energibehov som grunnlag for byggets energitilstand. Vi mener dette ikke kan forsvares verken i forhold til Bygningsenergidirektivet eller myndighetenes energipolitikk. Beregnet og vektet levert energibehov vil gjenspeile hvilken energibærer som benyttes. 5. Multiconsult vil påpeke nødvendigheten av en tiltaksliste for at ordningen skal kunne bidra til energiforbedringer ved salg eller utleie, og vi mener et effektivt dataverktøy og godkjente energirådgivere vil kunne levere energisertifikat med tiltaksliste for boliger og næringsbygg som ivaretar intensjonen i Bygningsenergidirektivet. Vi mener det beste er om tiltakene foreslås av uavhengige rådgivere som har faglige kvalifikasjoner og kan vurdere lønnsomhet for tiltakene, men godkjente energirådgivere fra aktuelle leverandører kan også være en mulighet. 6. Multiconsult vil advare mot at boligeieren selv skal kunne skaffe seg et energisertifikat på bakgrunn av et web-basert verktøy og dokumentasjonen som finnes for bygningen. Vi mener at byggeier ikke selv kan beregne bygget sitt på bakgrunn av egen tolkning av dokumentasjonen for bygget. De fleste byggeiere forstår ikke opplysningene som fremgår av dokumentasjonen. I tillegg vil byggeieren kunne komme i ytterligere ansvar overfor den som skal leie eller kjøpe bygningen. 7. Multiconsult mener at departementet må sette i verk ordningen med energimerking av boliger og offentlige bygg og yrkesbygg samtidig. Vi mener at en evaluering av energimerkeordning for boliger basert på selvangivelse ikke vil være nyttig for energimerkeordningen for næringsbygg. 8. Multiconsult registrerer med tilfredshet at myndighetene foreslår energivurdering av alle oljekjeler. Likeså støtter vi forslaget om at varmeanlegg med kjeler som er eldre enn 15 år skal ha en engangsvurdering i forbindelse med energimerking av bygningen. Helt spesielt vil vi påpeke nødvendigheten av at det stilles krav til regelmessig vurdering av klimaanlegg over 12 kW som begrunnes med høyt energiforbruk til klimaanlegg i nyere bygninger. 9. Multiconsult mener myndighetene bør stimulere til at eksisterende kontrollordninger blir videreutviklet for å dekke behovet til energimerkeordningen som må være styrt av intensjonen i Bygningsenergidirektivet og samsvare med myndighetens øvrige energipolitikk.			

1. Innledning

Vi viser til høringsforslaget fra OED av 18.06.07 vedr gjennomføring av europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/91/EF av 16. desember 2002 – heretter kalt Bygningsenergidirektivet.

Innledningsvis vil vi vise til departementets invitasjon til høringen hvor det påpekes at "energimerkingen av bygg skal sikre grunnleggende informasjon om energitilstanden til bygningen" og at den "vil på den måten bli en del av beslutningsgrunnlaget ved kjøp og leie". Likeså at "energimerkingen skal stimulere til å øke interessen for å effektivisere energibruken i bygninger".

For å forstå intensjonen med Bygningsenergidirektivet er det viktig å være klar over at bakgrunnen for direktivet var:

- Et stigende forbruk av energi i Europa
- For stor avhengighet av olje- og gassleveranser utenfra
- Kyoto-protokollen forplikter EU til å redusere utslipp av drivhusgasser
- Det er et betydelig potensial for energieffektivisering i bygningssektoren som kan bidra til både redusert utslipp av klimagasser og forsyningssikkerhet

Og formålet med Bygningsenergidirektivet er derfor:

- Å forbedre bygningens energibruk, redusere klimagassutslipp og bedre forsyningssikkerheten.

En tverrfaglig gruppe i Multiconsult AS gir i dette notatet kommentarer til forslag til endringer i energiloven. Høringsuttalelsen inkluderer også forhold som er beskrevet i høringsnotatet, og vi håper dette får konsekvenser ved utformingen av energilovens konkretiserende forskrifter.

Vår erfaring med EU-direktivet om bygningers energibruk er blant annet som deltaker i komiteen (med samme navn) i Standard Norge og utarbeidelse av flere rapporter for NVE og Enova SF om samme sak. I tillegg bygger høringsuttalelsen på den erfaring flere av våre medarbeidere har oppnådd gjennom mange års rådgivning med energiledelse og generelt enøkarbeid som operatør for Oslo kommunes enøkfond og "lovpålagt enøk" administrert av NVE i tillegg til organisatoransvar for flere energiprogrammer som er støttet av Enova SF.

Denne erfaringen viser ikke minst at det i over 25 år er foreslått mange lønnsomme enøktiltak for eiere av yrkesbygg, men hvor aktørene fra "enøk Norge" har opplevd at det ikke er lønnsomt for eier siden leietaker betaler energiregningen. Med innføring av energimerking av bygninger vil dette kunne synliggjøres på en helt ny måte forutsatt at kvaliteten på ordningen er god nok.

Multiconsult gjennomførte prosjektet "Energidata ved boligomsetning" i januar 2004 med Enova SF som oppdragsgiver. Prosjektet omtales også senere i dette notatet, men her vil vi vise til resultatet av en forenklet spørreundersøkelse som ble utført mot takstmenn, kjøpere og selgere. Basert på 50 svar viste det seg at et stort flertall mente at energiattesten var eller burde være nyttig for kjøper på kjøpetidspunktet. Stort sett alle kjøperne mente at energiattesten var nyttig ved oppussing. Et klart flertall av selgerne mente energiattesten ga et riktig bilde av boligens energitilstand og at produktet i stor eller til en viss grad var nyttig for dem som selger.

I høringsnotatet fra departementet omtales det samme innhold på flere steder. Vår uttalelse har samlet kommentarene til samme sak stort sett ett sted.

2. Kommentarer til lovteksten i pkt 9

Multiconsult mener departementet må være tydeligere på enkelte punkter i energiloven for å ivareta intensjonen i Bygningsenergidirektivet som Stortinget har sluttet seg til. Vi mener sentrale begreper innenfor § 5, Bygningens energitilstand må defineres i loven og kommer med forslag til det. Vi mener dessuten at energivurdering av klimaanlegg må være med i ordningen.

Vi har kommentarer til følgende paragrafer:

- § 1-3. (Definisjoner):

For bygning vil vi foreslå at definisjonen som står i prNS 3031 brukes:

Med bygning forstås en helhetlig konstruksjon, inkludert klimaskjerm og alle dens tekniske installasjonssystemer, som bruker energi.

Multiconsult mener dessuten at denne paragrafen må ha følgende tillegg da lovens kap. 5C inneholder nye begreper som ikke er definert tidligere. Det foreslås:

Med en bygningens energitilstand forstås det som er synliggjort gjennom bygningens energisertifikat, energimerke og tiltaksliste på bakgrunn av nødvendig dokumentasjonen for bygget.

Med en bygningens energisertifikat forstås en visualisering av bygningens beregnede energibehov og energiforbruk basert på begrepet energiytelse. Energisertifikatet skal inneholde informasjon om bygningen, energimerke og en tiltaksliste.

Med en bygningens energimerke menes en eller flere karakterer som skal vise bygningens energiytelse.

Med en bygningens energiytelse menes et mål på hvor effektivt energien produseres, distribueres, lagres, omformes og brukes samt et mål på kvalitet, kostnad og hvilken miljøbelastning som er knyttet til energibruken.

Med en bygningens tiltaksliste menes konkrete anbefalinger og tiltak for å oppnå økt energiytelse i bygningen.

- § 5C-1. (Energiattest):

Vi mener departementet skal (ikke bare kan) gi nærmere forskrifter om kvalifikasjonskrav til energirådgivere.

- § 5C-5. (Energivurdering av teknisk anlegg):

Vi mener det må være en frittstående setning vedr regelmessig energivurdering av klimaanlegg. Vi foreslår:

Eier skal sørge for at det foretas regelmessig energivurdering av klimaanlegg.

Dessuten:

Vi mener departementet skal (ikke bare kan) i forskrift gi nærmere bestemmelser om energivurdering av tekniske anlegg og om kvalifikasjonskrav til energirådgivere.

3. Kommentarer til enkelte punkter i høringsnotatet

3.1 Pkt 1.1 Bakgrunn

Multiconsult mener det må være godt samsvar mellom innholdet i Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/91/EF (Bygningsenergidirektivet) og de lover og forskrifter som myndighetene vedtar. Vi mener myndighetene må utnytte innføring av energimerkeordningen til å oppnå bedre dokumenter ved omsetning og utleie av boliger og yrkesbygg.

Vi merker oss og ser positivt på at "dette opplegget er en del av Regjeringens politikk for mer effektiv energibruk" og at "Forbedringer i bygningsmassens energiytelse vil derfor være et viktig satsingsområde for en mer effektiv energibruk".

Vi viser i denne sammenhengen til den definisjonen av begrepet energiytelse som er diskutert i komiteen for Bygningsenergidirektivet i Standard Norge og som foreligger i forslag til revisjon av NS3031 og som samsvarer med intensjonen i direktivet.

Energiytelse er et mål på hvor effektivt energien produseres, distribueres, lagres, omformes og brukes samt et mål på kvalitet, kostnad og hvilken miljøbelastning som er knyttet til energibruken.

Vi merker oss og ser positivt på at myndighetene ved innføringen av en energimerkeordning vil bidra til at byggenes energitilstand bedres gjennom systematisk og pedagogisk oppbygget vurdering. Vi antar at departementet har kjennskap til prosjektet "RUB – Veien til riktige utførte bygg" som støttes av Byggekostnadsprogrammet. Multiconsult er prosjektansvarlig og –leder for dette, og prosjektet vil foreslå obligatorisk tilstandsrapport ved salg av bruktboliger. Etter vår mening må disse to dokumentasjonskravene for boliger ses i sammenheng.

Multiconsult er kjent med at myndighetene benytter energiattest på det dokumentet som skal vise bygningens energiytelse, men vi har i dette notatet valgt å bruke ordet energisertifikat som er det som gjengis i UD's offisielle oversettelse av direktivet (302L00911.doc).

Vi støtter myndighetene fullt ut i at "det foreligger i dag begrenset informasjon til kjøpere og leietakere om bygningens energitilstand, både i forhold til standarden ved bygningen og de tekniske installasjonene". Dette gjenspeiler seg ikke minst ved at de fleste eiendomsmeglere bistår i salget av boligeiendommer basert på "as is" og en enkel verditakst.

Myndighetene er kjent med at dette er blitt et økende problem for mange huseiere. Det er derfor blitt et sterkt fokus på å få fram tilstrekkelige tilstandsrapporter og ikke bare dagens takstdokumenter. Dette er bakgrunnen for det regjeringsoppnevnte utvalg som ble nedsatt før sommeren og som skal fremme forslag til nye regler om hva slags informasjon som skal foreligge når en bolig legges ut for salg. Vi mener energimerkeordningen med sertifisering av boligene med tilhørende energivurdering av tekniske anlegg vil være en unik mulighet for å høyne dokumentasjonsnivået ved salg av boliger og yrkesbygg. I mange tilfeller vil det kunne føre til helt andre investeringer etter overtakelse enn det som vanligvis prioriteres – kjøkken og bad.

Vi støtter myndighetene i deres vurdering av at "Regelmessig kontroll av tekniske anlegg vil gi bedre energieffektivitet og lavere utslipp til luft". Multiconsult leverte en utredning til NVE i januar 2004 hvor dette ble kvantifisert for næringsbygg og boliger. Det er også gitt innspill til NVE våren 2007 hvor lønnsomheten for inspeksjon av kjelanlegg ble beregnet på nytt ut fra reelle energipriser og virkningsgradsforbedring ved jevnlig inspeksjon.

Vi vil samtidig understreke betydningen av nødvendig kontroll av klimaanlegg i bygninger. Gjennom nye tekniske forskrifter med lavere energirammekrav til bygninger samt revisjon av NS3031, beregning av bygningers energiytelse, er det viktig at de reduserte ventilasjonsluftmengder det legges opp til, ikke reduserer inneklimate i byggene. En regelmessig kontroll av tekniske anlegg vil dokumentere kvaliteten på inneklimate.

3.2 Pkt 2.1 Premisser og pkt 2.1.1 Energimerking, pkt 4.3 Energimerket og pkt 4.4 Tiltakslisten

Multiconsult registrerer med tilfredshet at myndighetene påpeker at målet med de nye reglene er å skape mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruk i bygg, og at dette vil gi større interesse for å gjennomføre konkrete effektiviseringstiltak. Vi vil i tillegg understreke hvor viktig det er at markedet vil komme til å oppleve energimerkeordningen som seriøs og nyttig.

Multiconsult mener departementet ikke må legge opp til å benytte beregnet netto energibehov som grunnlag for byggets energitilstand. Vi mener dette ikke kan forsvares verken i forhold til Bygningsenergidirektivet eller myndighetenes energipolitikk fordi det ikke vil gjenspeile hvilken energibærer som benyttes.

Multiconsult vil påpeke nødvendigheten av en tiltaksliste for at ordningen skal gi kunne bidra til energiforbedringer ved salg eller utleie, og et effektivt dataverktøy og godkjente energirådgivere vil kunne levere energisertifikat med tiltaksliste for boliger og næringsbygg som ivaretar intensjonen i Bygningsenergidirektivet.

Multiconsult mener det beste er om tiltakene foreslås av uavhengig rådgivere som har faglige kvalifikasjoner og kan vurdere lønnsomhet for tiltakene. Vi ser også en mulighet for at godkjente energirådgivere fra aktuelle leverandører kan benyttes.

Multiconsult vil advare mot at boligeieren på egen hånd skal kunne skaffe seg et energisertifikat på bakgrunn av et web-basert verktøy og dokumentasjonen som finnes for bygningen. Vi mener at byggeier ikke selv kan beregne bygget sitt på bakgrunn av egen tolkning av dokumentasjonen for bygget fordi de fleste byggeiere ikke forstår opplysningene som fremgår av dokumentasjonen. I tillegg vil byggeieren kunne komme i et ytterligere ansvarsforhold overfor den som skal leie eller kjøpe bygningen. Ved bruk av godkjente energirådgivere med nødvendig kvalitetssystem og ansvarsforsikring vil dette være løst.

Multiconsult mener at departementet må sette i verk ordningen med energimerking av boliger, offentlige bygg og yrkesbygg samtidig. Nye tekniske forskrifter ble innført samtidig for boliger og næringsbygg, og det er samme overgangsordning for disse to kategorier. Stortinget har vedtatt å innføre Bygningsenergidirektivet, og den opprinnelige fristen var 01.01.09. Vi mener at en evaluering av energimerkeordning for boliger basert på selvangivelse ikke vil være nyttig for energimerkeordningen for næringsbygg.

Multiconsult merker seg at "Målet med de nye reglene er å skape mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruk i bygg". Og dessuten at "dette vil gi større interesse for å gjennomføre konkrete effektiviseringstiltak". Dette nevnes flere ganger i høringsdokumentet og er selvfølgelig meget viktig.

I tillegg opplyses at "energimerkingen skal sikre et minimum av informasjon om energitilstand for bygget". Og dessuten at "på den måten bli en del av beslutningsgrunnlaget ved kjøp og leie".

Multiconsult vil understreke hvor viktig det er at markedet vil komme til å oppleve energimerkeordningen som seriøs og nyttig. Dersom myndighetene mislykkes i dette, vil det føre til et stort tilbakeskritt i det langsiktige arbeidet som myndighetene i mange år har gjort gjennom "lovpålagt enøk" og nå gjør gjennom Enova og Husbanken.

At ordningen med tilhørende analyser ikke alene kan være beslutningsgrunnlaget for å gjennomføre omfattende forbedringer, mener vi er realistisk og riktig. Ikke minst vil det måtte hentes inn priser fra aktuelle entreprenører på de foreslåtte tiltakene. Men det er viktig at den konkrete energivurderingen er innenfor en rimelig nøyaktighet. Vi forutsetter at dette vil konkretiseres gjennom tilhørende forskrifter.

Opplysninger om konkrete forhold

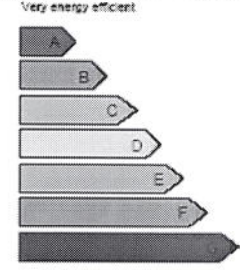
Spesielt vil vi påpeke at avsnittet under Dokumentasjonen med setningen "enkle indikatorer som byggeår, bruksareal, vindusareal og type bygg forklarer mye av bygningens energitilstand" blir helt feil og stemmer ikke med intensjonen i Bygningsenergidirektivet og den virkelighet vi kjenner. Svært mange bygg er renoverert med forbedret energikvalitet eller bygget på etter at de ble ført opp.

Vi vil vise til prosjektet "Energidata ved boligomsetning" som vi har god kjennskap til og som ble sluttført av Multiconsult i januar 2004 med Enova SF som oppdragsgiver. Prosjektet viste at det var helt nødvendig at takstmennene vurderte opplysningene fra byggeier. Merarbeidet ble ikke stort siden mange av opplysningene var de samme som trengtes ved utarbeidelse av en boligsalgsrapport. Prosjektet viste dessuten at de fleste takstmennene kom forholdsvis enkelt fram til boligens energibehov ved hjelp av tilgjengelig dataverktøy. Takstmennene utarbeidet denne energiattesten i forbindelse med at det ble utført en boligsalgsrapport, og merarbeidet lå innenfor noen timer. (I dette prosjektet ble navnet energiattest benyttet.) Kvaliteten på attestene var ikke god nok hos alle takstmennene noe som viser at det vil være urealistisk for de fleste boligeiere å utarbeide slike attester.

Energimerke

Myndighetene ser for seg energimerket som en visuell fremstilling av bygningens energitilstand tilsvarende som for hvitevarer. Vi er enig i dette og mener man bør benytte kjente symboler slik det finnes for energimerking av hvitevarer, men også slik det er for bygninger i Danmark.

I høringsnotatet er det vist eksempel på energimerke. Dette må kun anses som en skisse som ikke viser de mulighetene som ligger i energimerket i standarden NS EN 15217¹ og som er vist under:

Energy certificate	Building Energy Performance		As built	In use
	Space to make reference to the certification scheme used		Asset rating	Operational rating
	Very energy efficient			
			C	D
	Not energy efficient			
	Units used	kWh / m2	130	170
Space to include additional information on building energy consumption				
Administrative information: address of the building, conditioned area date of validity certifier name and signature...				

¹ Figur er tatt fra prEN 15217. Standarden er under utarbeidelse for å bli norsk standard NS-EN 15217

Dette energisertifikatet viser energimerker for beregnet energibehov og virkelig energiforbruk. I ovennevnte prosjekt "Energidata ved boligomsetning" utførte takstmennene nødvendige beregninger ut fra dokumenterte opplysninger om medgått energiforbruk og fikk to søyler for beregnet og medgått. Multiconsult mener at både beregnet energibehov og medgått energiforbruk er fullt ut realistisk å få med.

Eksempelet over viser også en eksakt verdi for C- hhv D-merket. Vi mener det er fornuftig med en mer nøyaktig inndeling som gjerne kan angis med en tallverdi. Innvendingen mot at dette forslaget sannsynligvis ikke vil gi samme karakter/verdi fra ulike energirådgivere, er ikke relevant. Tilsvarende forskjeller får man fra takstmenn og meglere som utarbeider verditakster for samme bygning.

Vi er enig i at det skal benyttes standardiserte verdier for typisk bruksavhengige forhold samt klimadata, for eksempel gjennomsnitt for landet. Dette for å komme fram til bygningens beregnede energibehov. Likevel vil vi påpeke det som Byggningsenergidirektivet angir i innledningens pkt 9): "I forbindelse med tiltak for å forbedre bygningens energiytelse ytterligere, bør det tas hensyn til klimatiske og lokale forhold samt inneklimate og kostnadseffektivitet".

Brutto vektet energibehov

I høringsnotatet pkt 4.3 står det at "Departementet legger opp til å legge beregnet netto energibehov til grunn for byggets energitilstand". Og begrunnelsen er at dette også benyttes i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Multiconsult mener dette ikke kan forsvares verken i forhold til Byggningsenergidirektivet eller myndighetenes energipolitikk. Å henvise til TEK 2007 som har et separat krav til energiforsyning, blir helt feil. At høringsnotatet i tillegg sier at "oppvarmingsløsningen vil få begrenset betydning for rangeringen" mener vi innebærer at departementet ikke har tatt hensyn til det som var formålet med Byggningsenergidirektivet *Å forbedre bygningens energibruk, redusere klimagassutslipp og bedre forsyningssikkerheten.*

Ovennevnte standard, NS-EN 15217 sier at for nye bygninger og større bygninger som renoveres, skal energimerket også uttrykkes ved en global energiytelse som levert energi, primærenergi eller ut fra CO₂ – utslipp. Energimerket kan uttrykkes ved en beregnet normert tilstand, ved en driftsmessig tilstand eller ved hjelp av begge. Multiconsult er godt kjent med at Byggningsenergidirektivet angir at det er opp til de enkelte land å bestemme primærenergifaktorer som enten omfatter de totale primærenergiressursene eller kun de fossile energiressursene. Likevel finnes det veiledende verdier i NS-EN 15603 som også er under utarbeidelse.

Som en konkretisering av ovennevnte vil vi opplyse om at de lavenergiprojektene Multiconsult arbeider med for tiden, har fått energikrav ut fra vektet tilført energi. Kravene er gitt av utbygger Stavanger kommune i det såkalte Norwegian Wood – konseptet. Kravene til vektet tilført energi er 65 kWh/m² år for ett av boligområdene. Dette oppnås dels gjennom svært gode U-verdier og energieffektivt utstyr, men ikke minst gjennom en energioptimal energiforsyning basert på varmepumpe og gasskjel. Det er utført energiberegninger iht TEK 2007, og beregningene ville vært tilsvarende for et eksisterende bygg.

Tiltaksliste

Tiltakslisten er også en del av energimerkingen for bygningen, og vi vil påpeke nødvendigheten av en tiltaksliste for at ordningen skal gi kunne bidra til energiforbedringer ved salg eller utleie. Dette er nærmere beskrevet i rapporten "Energiattestens tiltaksliste" som Multiconsult utarbeidet og som det er vist til tidligere. Med et effektivt dataverktøy og opplæring av energirådgivere vil det være fullt mulig å levere energisertifikat med tiltaksliste for boliger og næringsbygg som ivaretar intensjonen i Byggningsenergidirektivet.

I rapportene fra Multiconsult til Enova om "Energiattestens tiltaksliste. Veiledning for boligrådgivere (hhv næringsbyggådgivere)" har vi beskrevet hvordan dette kan gjøres med det samme dataverktøy som skal benyttes for godkjenning i henhold til tekniske forskrifter. For å

vurdere tiltakenes lønnsomhet for kunden/byggeier er det nødvendig å benytte lokalt klima. Vi er klar over at lønnsomhetsberegning av tiltak ikke vil være en naturlig del av selve energimerkeordningen, men denne ordningen må benytte en systematikk med krav til dokumentasjon og kvalitet på bygningsmessige og tekniske opplysninger hvor energirådgiveren eller andre kan benytte dokumentasjonen for å bistå byggeieren i å gjennomføre energiforbedringer i bygningen.

Godkjente rådgivere

For at myndighetene skal oppnå ønsket om at "dette vil gi større interesse for å gjennomføre konkrete effektiviseringstiltak", mener vi det beste er om tiltakene foreslås av en uavhengig rådgiver som har faglige kvalifikasjoner og kan vurdere lønnsomhet for tiltakene. I høringsnotatet nevnes det at "tiltakslisten skal også inneholde råd og tips om enklere tiltak". Og dette må da forstås som tillegg til "tiltak på bygningskroppen, oppvarmingssystemet og ventilasjonen". Vi mener det også er realistisk at tiltakenes lønnsomhet blir angitt med tilfredsstillende nøyaktighet av en godkjent energirådgiver. Multiconsult er enig i at godkjente energirådgivere fra aktuelle leverandører også kan benyttes dersom det foreligger tilfredsstillende kvalitetssystem og ansvarsforsikring.

Ovennevnte avsnitt samsvarer ikke med høringsnotatet til departementet om at boligeieren selv skal kunne skaffe seg et energisertifikat på bakgrunn av et "web-basert verktøy der dokumentasjonen for bygningen kan legges inn". Vi mener at et myndighetsorgan ikke kan utarbeide forskrifter basert på følgende vage råd: "Ved salg av bolig, vil det være nærliggende å bruke takstmann". Og at byggeier selv skal få beregnet bygget sitt på bakgrunn av egen tolkning av dokumentasjonen for bygget, er ikke logisk da de fleste byggeiere ikke forstår alle opplysninger som fremgår av dokumentasjonen. Et annet moment er at de fleste ikke har tilfredsstillende dokumentasjon for bygningen.

I det tidligere omtalte "RUB"-prosjektet vil det bli foreslått opplæring og godkjenning av tilstandsoperatører som kan utføre både teknisk tilstand (boligsalgsrapport) og energitilstand. Faglige krav og godkjenning vil bli lagt til Stiftelsen Byggsertifisering i samarbeid med NTF/NITO-takst.

Eierens ansvarsforhold

Vi har ikke vurdert nøye ansvarsforholdet for en byggeier som selv skal utstede energisertifikat i forbindelse med salg eller utleie av en bolig. Vi er kjent med at godkjente takstmenn har en obligatorisk ansvarsforsikring som dekker evt feil han gjør. Likeså må takstmannen ha et KS-system for egenkontroll evt sidemannskontroll som kan dokumenteres i ettertid. Dessuten blir godkjente takstmenn fra for eksempel NTF underlagt stikkprøvekontroll gjennom den avtalen de har med Det norske Veritas.

Rådgivere fra for eksempel RIF-firma har et tilsvarende KS-system med ekstern godkjenning og forsikringsordning. For både NTF-medlemmer og RIF-firma er det sanksjonsmuligheter med suspensjon og evt eksklusjon.

For yrkesbygg legges det opp til at "eierne selv kan innhente dokumentasjonen", men at "det kan være aktuelt å stille nærmere kvalifikasjonskrav til aktører som skal innhente den". Innholdet i avsnittet om at "aktuelle kjøpere og leietakere kan gjennom en kontroll av dokumentasjonen ta stilling til om energimerkingen er gjennomført på en tilfredsstillende måte", er etter vår mening fullstendig urealistisk for de aller fleste byggeiere, og kan ikke være et argument for en energimerkeordning basert på Bygningsenergidirektivet.

Omfang og fremdrift for energimerkeordningen

Høringsnotatet sier at "I utgangspunktet kan alle bygg få en energiattest". I følge Bygningsenergidirektivet skal alle bygg som selges eller leies ut ha et energisertifikat. At det er noen typer bygg (kirker, verneverdige bygg med mer) som er unntatt kravet om energisertifikat er en annen sak.

Høringsforslaget angir at "Departementet legger opp til å sette i verk ordningen med energimerking av boliger før offentlige bygg og yrkesbygg". Dette begrunnes med at "ansvarlig myndighet vil samle erfaringer med ordningen over tid slik at den kan videreutvikles. En energimerkeordning basert på selvangivelse og tolkning av egen dokumentasjon vil etter vår mening ikke kunne være til nytte for en ordning mot yrkesbygg. Vi viser dessuten til at myndighetene innførte nye tekniske forskrifter samtidig for boliger og næringsbygg, og det er samme fristforlengelse for begge kategorier. I tillegg har Stortinget vedtatt å innføre Bygningsenergidirektivet, og det ble satt en frist til 01.01.09 for dette.

3.3 Pkt 2.2. Energivurdering av tekniske anlegg og pkt 5. Regelmessig energivurdering av tekniske anlegg

Multiconsult registrerer med tilfredshet at myndighetene foreslår energivurdering av alle oljekjeler. Likeså støtter vi forslaget om at varmeanlegg med kjeler som er eldre enn 15 år skal ha en engangsvurdering i forbindelse med energimerking av bygningen. Helt spesielt vil vi påpeke nødvendigheten av at det stilles krav til regelmessig vurdering av klimaanlegg over 12 kW som begrunnes med høyt energiforbruk til klimaanlegg i nyere bygninger. Multiconsult mener det er helt nødvendig å stille kvalifikasjonskrav til de som skal vurdere tekniske anlegg.

Vi merker oss i høringsnotatet at "Med tekniske anlegg menes kjeler, varmeanlegg med kjel og klimaanlegg i bygninger". Og dessuten "... tekniske installasjoner som krever regelmessig vedlikehold for å fungere optimalt".

Vi registrerer med tilfredshet at "Lovforslaget innfører plikt til regelmessig energivurdering av kjelanlegg" og at "grensen vil bli satt ved nominell nytteeffekt over 20 kW". Likeså foreslås en tilsvarende ordning for "regelmessig vurdering av klimaanlegg over 12 kW".

Det er helt riktig at "de fleste kjeler og klimaanlegg er gjenstand for vurdering og vedlikehold også i dag". Og det finnes eksisterende ordninger som fungerer godt, men som kan forbedres noe mht å dokumentere energieffektiviteten med tilhørende miljøaspekt. Lønnsomheten for byggeier ble også dokumentert i utredning til NVE i januar 2004 som er omtalt tidligere. Multiconsult registrerer med tilfredshet at departementet vil inkludere de mindre kjelanleggene i energimerkeordningen. I realiteten står disse for ca det samme totale CO₂-utslipp som oljekjeler i yrkesbygg. (Med yrkesbygg menes boligblokker, næringsbygg, bilverksteder, NSB-bygg, fylkeskommunale og kommunale bygg, statens bygg samt bygg i Forsvaret slik det angis i SSB-statistikker for oljeforbruk.)

Multiconsult støtter forslaget i høringsnotatet som også er beskrevet i Bygningsenergidirektivet, om at varmeanlegg med kjeler som er eldre enn 15 år skal ha en engangsvurdering i forbindelse med energimerking av bygningen. Vi er ikke enig i at energivurderingen først og fremst skal omfatte virksomheter. Regjeringen har som mål å fase ut alle oljekjeler. En energivurdering av eldre kjelanlegg i boliger vil kunne utløse alternative løsninger med biokjeler og varmepumpe.

Helt spesielt vil vi påpeke nødvendigheten av at det stilles krav til "regelmessig vurdering av klimaanlegg over 12 kW". Vi oppfatter at høringsnotatet ikke vektlegger dette godt nok. Dette avviker klart mot artikkel 9, Kontroll av klimaanlegg, i Bygningsenergidirektivet.

I følge Enova-statistikk utgjør energiforbruket til ventilasjonsanlegg og kjøling i bygg ført opp etter 1997 en større andel enn ved eldre bygg. Dette gjelder særlig kontorbygg hvor tendensen har vært økte luftmengder og lang driftstid samt store internlaster fra utstyr og belysning. På den andre siden må man påse at tilstrekkelige luftmengder blir tilført for å gi personene et tilfredsstillende innneklima.

Tekniske forskrifter fra 1997 setter ikke krav til energibruken for ventilasjonsvifter og kjøleanlegg. Dette er hovedårsaken til et meget høyt energiforbruk både til vifte- og pumpedrift samt kjøling for disse byggene. I tillegg går mange ventilasjonsanlegg med full luftmengde i hele driftstiden. Det er også installert mange ventilasjonsanlegg hvor temperaturvirkningsgraden er lavere enn nødvendig. TEK 2007 har tatt konsekvensen av dette og foreslått krav til SFP-faktor og temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinning av ventilasjonsluft.

Multiconsult har i den senere tid gjennomført mange energi- og miljøanalyser for yrkesbygg hvor lønnsomme forbedringstiltak på ventilasjonsanlegget er foreslått. Både montering av frekvensomformere og utskifting av varmegjenvinnere er svært ofte bedriftsøkonomisk lønnsomme tiltak. Vi mener derfor at regelmessig vurdering av klimaanlegg vil være helt nødvendig for å kunne avdekke dette potensialet for energireduksjon i bygninger som skal selges eller leies ut.

Multiconsult forutsetter at energivurderingene av alle de tekniske anleggene vil være en del av energimerkeordningen, og innsamlede data og vurderinger vil være tilgjengelig for de som skal utarbeide energisertifikatet og for de som skal kontrollere de tekniske anlegg.

Multiconsult mener det er helt nødvendig å stille kvalifikasjonskrav til de som skal vurdere tekniske anlegg. Departementet henviser til den frivillige serviceordningen for oljefyringsanlegg "EO-ordningen" som en relevant ordning som bør videreføres. Multiconsult kjenner denne ordningen godt og mener at serviceteknikere må være med i en godkjent ordning for å kunne utføre energivurdering på tekniske anlegg.

Høringsnotatet angir at "NVE vil i forskrift fastsette nærmere regler om hyppighet av energivurderinger, kvalifikasjonskrav for energirådgivere og innhold i energivurderingen". Multiconsult er enig i dette, men anmoder om at NVE benytter det som Bygningsenergidirektivet foreslår, minimum hvert annet år for oljekjeler over 100 kW og hvert fjerde år for gasskjeler. De fleste som har mindre oljekjeler har service minimum hvert andre år for å kunne ivareta driftssikkerheten på anlegget. Vi vil derfor foreslå energiinspeksjon av mindre kjelanlegg også hvert annet år.

3.4 Pkt 2.4. Eksisterende ordninger

Multiconsult mener myndighetene bør stimulere til at eksisterende kontrollordninger blir videreutviklet for å dekke behovet til energimerkeordningen. Men vi mener eksisterende kontrollordninger ikke kan gi føringer for energimerkeordningen. Den må være styrt av intensjonen i Bygningsenergidirektivet og samsvare med myndighetens øvrige energipolitikk. Multiconsult deltar aktivt på flere områder i arbeidet med eksisterende kontrollordninger som er aktuelle for energimerkeordningen.

Høringsnotatet påpeker at "OED legger vekt på at energimerkeordningen skal være et supplement til andre ordninger som stimulerer til mer effektiv energibruk". Vi mener at myndighetene må innføre en energimerkeordning som er i henhold til intensjonen i Bygningsenergidirektivet med de tilpasninger det lokale klimaet i Norge tilsier.

Det må derfor ikke være slik at energimerkeordningen skal være et supplement til andre ordninger. At andre ordninger kan være med å bidra til en enklere implementering av energimerkeordningen, er selvfølgelig fornuftig og av det gode. Vi ser gjerne at myndighetene kan stimulere til at eksisterende kontrollordninger blir videreutviklet for å dekke behovet til energimerkeordningen.

Som ett eksempel henviser departementet til den frivillige serviceordningen for oljefyringsanlegg "EO-ordningen" som en relevant ordning som bør videreføres. Dette er Multiconsult enig i og vil bidra gjennom deltagelse i styret for ordningen.

Byggsertifisering – bygge- og eiendomsnæringenes eget sertifiseringssystem er en ordning for dokumentasjon av bygninger som er utviklet og forvaltet av Stiftelsen Byggsertifisering, med spilleregler som ligger nær opp til det som blir gjort gjeldende i energimerkeordningen.

Byggsertifisering er utviklet av ledende aktører i bygge- og eiendomsnæringen, inklusive Husbanken. Bakgrunnen er lover og forskrifter som stiller krav til dokumentasjon av bygningers kvalitet, egenskaper og tilstand. Kravene som stilles i Byggsertifisering tar bl.a. utgangspunkt i de funksjonskravene som stilles til bygninger i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK).

Det er et overordnet mål for Stiftelsen Byggsertifisering at Byggsertifisering skal forankres i markedet som bygge- og eiendomsnæringens omforente metode for tilstandsanalyse gjennom hele livsløpet for en bygning. Byggsertifiserings kravdatabase omfatter alle relevante lover og forskrifter, og endringer blir fortløpende innarbeidet.

Multiconsult har i mange år vært aktiv gjennom styre og fagnemnder i Byggsertifisering og er enig i at det er en ordning som bør inkludere kravene i energimerkeordningen.

Husbanken har nylig gitt fornyet tillit til arbeidet med Byggsertifisering ved å stille midler til rådighet for å få energimerkeordningen inn som en naturlig del av Byggsertifisering.

3.5 Pkt 2.5 Gjennomføring i andre land

Multiconsult mener det må innføres en energimerkeordning som er i henhold til intensjonen i Bygningsenergidirektivet med de tilpasninger det lokale klimaet i Norge tilsier. Vi mener det er for tidlig å vise til land som har foreslått minimumsløsninger, men hvor endelig løsning ikke er vedtatt. Energimerkeordningen må samsvare med myndighetenes øvrige energipolitikk.

Vi er kjent med at det foreløpig ser ut til at de fleste europeiske landene innfører ulike ordninger. Likeså er vi kjent med at Danmark har innført en ordning som samsvarer godt med intensjonen i Bygningsenergidirektivet. Andre land kan synes som de vil komme til å innføre en "minimumsløsning".

Multiconsult mener det må innføres en energimerkeordning som er i henhold til intensjonen i Bygningsenergidirektivet med de tilpasninger det lokale klimaet i Norge tilsier. Og energimerkeordningen må samsvare med myndighetenes øvrige energipolitikk slik den fremkommer gjennom visjon og handlingsplaner for blant annet Husbanken og Enova SF.