

Olje- og energidepartementet
Einar Gerhardsens plass 1
postboks 8148 Dep, 0033 Oslo.

OLJE- OG ENERGIDEPARTEMENTET	
07/01278-57	
DATO 18 SEPT. 2007	
AN	EKSP.
501	

Att: Per Håkon Høisveen

Oslo 14.09.2007

Høring om endring av energiloven vedrørende energitilstand Høringsuttalelse fra Norges Bygg- og Eiendomsforening. (NBEF)

Norges bygg- og eiendomsforening er positive til innføring av energimerking av bygninger og regelmessig energivurdering. Ordningen vil bidra til økt oppmerksomhet på energibruken i bygninger. Imidlertid har vi noen forslag til suppleringer / korrigeringer.

Om foreningen (NBEF)

Norges Bygg - og Eiendomsforening(NBEF) består av tidligere Byggherreforeningen, Foreningen for nøkkeltall, Nettverk for FM (Facility Management). Foreningens formål er å være et forum for byggherrer, bedrifter/institusjoner og personer som har sitt virkeområde innen bygg- og eiendomsforvaltning. Organisasjonen skal arbeide for god forvaltning av våre bygninger og ivareta og utvikle verdiene. Likeledes skape og synliggjøre nytteverdi og effektiviseringsgevinst for samfunnet og medlemmene.

Norges Bygg- og Eiendomsforening har som overordnet mål å være den ledende forening for byggherrer og forvaltere innen bygg- og eiendomsforvaltning/Facilities Management (FM) i Norge, men har allerede også et bredt internasjonalt samarbeid, med hovedvekt på Norden og Europa.

Nettverket for nøkkeltall har utviklet Benchmarking verktøy som skal være enkelt å bruke for våre medlemmer. Verktøyet brukes hovedsakelig til å sammenlikne FDVUS kostnader.

Foreningen dekker i dag en stor gruppe av byggeiere, leverandører og rådgivere innen Forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger og som daglig arbeider med energibruk i bygninger.

Foreningen har høy kompetanse og vil derfor være en viktig samarbeidspartner for å kunne oppnå målet om lavere energibruk i bygninger.

Generelt om høringsutkastet.

Det er viktig at lovendringen gir en praktisk, målbar og gjennomførbar ordning for energisertifisering av bygninger (Energiattest). Lovendringen berører 3 viktige forhold for bygninger.

- 1: Energiattest dvs dokumentasjon, energimerking og tiltaksliste for bygningen.
- 2: Byggets faktiske energibruk til enhver tid.
- 3: Vedlikehold(tilstand) på noen av energikomponentene i bygget, kjeler og klimaanlegg (kjøleanlegg)

I det følgende tillater vi oss å kommentere de enkelte punkter i lovforslaget. Loveforslaget må gis en presis form for å ikke lage uklarheter i markedet.

\$1-3 Definisjoner.

I definisjoner synliggjør man bare deler av de bygningsmessige og tekniske installasjoner som påvirker energibruken. Definisjonen på klimaanlegg er ikke tilstrekkelig presis. Begrepet klimaanlegg i EU-direktivet er knyttet til kjøleanlegg (og evt. varmepumper).

Klimaanlegg i norsk sammenheng er knyttet til luftbehandlingsanlegg (ventilasjonsanlegg) hvor kjøleanlegget er en del av dette.

Vi foreslår at man vurderer definisjonene nærmere deriblant begrepet energiattest og energisertifikat.

\$5C-1 Energiattest.

Energiattesten er normert beregning av byggets forventede energibruk. Dette vil ikke være samsvarende med faktisk energibruk med mindre bygget er lokalisert og brukes slik som forutsatt i beregningene. Her kan nevnes at lenger brukstid(åpningstid) endret temperatur krav (maks om vinter og min om sommeren) vil påvirke energibruken.

Dersom man parallelt skal tilkjennegi faktisk forbruk er det viktig at man skiller tydelig mellom nettoenergi(byggets energibruk i henhold til energiattesten), levert energi(kjøpt energi) og faktisk brukt energi basert på planlagt virksomhet (type virksomhet, driftstid, tempersturnivå etc).

Vedrørende hvem som skal utstede energiattesten er det meget viktig at dette ivaretas av aktører som har kompetanse om de tekniske installasjoner. Her kan nevnes at NBEF vil kunne være en slik aktør.

\$5C-2 (energiattest ved salg og utleie av bygningen)

Å legge frem energiattest basert på beregnet energibruk er ikke noe problem i dag, men problemene starter når man skal synliggjøre faktisk bruk av energi. Det må her gjøres en endring slik at byggeier får tilgang til den enkelte leietakers energikjøp.(levert energi) Alternativ er å pålegge at leietakers energikjøp(energimålere) skal registreres som en delmåling til byggets totale energibruk(eieren)

\$ 5C-3 Energiattesten ved oppføring av nybygg.

Her vil vi påpeke at det i energiattesten er viktig at man i større grad synliggjør både netto energibruk og levert energibruk (kjøpt energi). I tillegg må det angis hva byggets energibruk forventes å være basert på planlagt virksomhet og driftstid.

Energiattesten må angi hvordan byggets energipåvirkende installasjoner skal driftes og vedlikeholdes.

\$5C-4 Energiattest for offentlige bygninger.

Kravet burde også gjelde bygg som leies av de offentlige.

\$5C-5 Energivurdering av tekniske anlegg.

”Regelmessig energivurdering” oppfatter vi som at det utføres periodisk vurdering/vedlikehold av installasjonene.

Vi vil poengtere at vurderingen må inkludere hvordan de tekniske anlegg ”driftes og vedlikeholdes” og at det ikke bare er en statusvurdering av kjeler, kompressoranlegg etc.

Her må helheten vurderes og teksten burde vært endret til å gjelde energipåvirkende installasjoner spesielt kjeler etc.

Det bør fremgå at det er samlet nominell nytteeffekt for bygningen

Forslag.

"Eier skal sørge for at det foretas riktig og regelmessig drift og vedlikehold av de energipåvirkbare installasjoner og at dette skal dokumenteres."

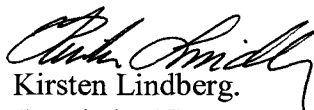
\$7-5 straff.

Vi vil gjøre oppmerksom på at bruk av bygningen har stor betydning for den faktiske energibruken. Her vil leietakere påvirke bruken og det vil være vanskelig å gjennomføre paragrafens straff ensidig mot eieren vedrørende faktisk energibruk. For den delen av energiattesten som gjelder teoretisk bruk kan den imidlertid gjennomføres.

NBEF ser på lovforslaget som positivt, men det er viktig at det utarbeides klare og konkrete forskrifter med veiledninger. Tilfeldigheter eller manglende kompetanse hos fagpersonene må ikke forringe energisertifikatets verdi.

Man vil kunne oppleve at energiattesten avviker fra faktisk energibruk. Det er derfor nødvendig å etablere et kontrollorgan for 3-partsvurdering av energiattesten. Dette kan gjøres ved at dersom energiattesten overskrides mer enn f.eks 50 % så vil eier/leier måtte betale 3-partsvurdering av energiattesten.

Med hilsen


Kirsten Lindberg.
Styreleder NBEF


Brynjulf Skjulsvik
Styremedlem NBEF