

HØRINGSNOTAT

OM UTKAST TIL ENDRINGER I ENERGILOVEN (Energitilstand i bygninger)

1	Bakgrunn og innhold	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Innhold	4
2	Innledning	4
2.1	Premisser.....	4
2.1.1	Energimerking	5
2.2	Energivurdering av tekniske anlegg	6
2.3	Hovedelementer i direktiv om bygningers energiytelse, 2002/91/EF	6
2.4	Eksisterende ordninger	7
2.5	Gjennomføring i andre land av direktivet om bygningers energiytelse.....	8
3	Omfanget av energimerking	9
3.1	Innledning	9
3.2	Bygninger som er unntatt fra merkeplikten	9
3.3	Tilfeller hvor merkeplikten inntreer	10
3.4	Antall bygg som må merkes årlig.....	10
4	Energiattesten.....	11
4.1	Innledning	11
4.2	Dokumentasjon	12
4.3	Energimerket.....	13
4.4	Tiltakslisten.....	13
5	Regelmessig energivurdering av tekniske anlegg.....	14
6	Forvaltning, tilsyn og reaksjonsform mv.....	15
7	Økonomiske og administrative konsekvenser	16
8	Merknader til den enkelte bestemmelse i lovutkastet.....	16
9	Utkast til endringer i lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).....	20
10	Vedlegg: Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/91/EF	23

1 Bakgrunn og innhold

1.1 Bakgrunn

I St.prp. nr. 79 (2003-2004) *Om samtykke til godkjenning av avgjerd i EØS-komiteen nr. 37/2004 av 23. april 2004 om innlemming i EØS-avtala av direktiv 2002/91/EF om energieffektivitet i bygninger*, la Bondevik II fram tilråding om å slutte seg til EØS-komiteens avgjørelse om inkludering av direktivet i EØS-avtalen. Stortinget sluttet seg til forslaget, jf. Innst. S. nr. 45 (2004-2005). Gjennomføringen av direktivet innebærer at det blir innført en metode for beregning av energibruk og stilt nye energikrav i byggesakssammenheng, og at det innføres ordninger for energimerking av bygninger og energivurdering av kjeler og klimaanlegg.

Metoden for beregning av energibruk og nye energikrav i byggesakssammenheng, er gjennomført i ny teknisk forskrift til plan- og bygningsloven fra Kommunal- og regionaldepartementet. I dette høringsnotatet presenteres et opplegg for energimerking av bygninger og energivurdering av klimaanlegg og kjeler. Opplegget er en del av Regjeringens politikk for mer effektiv energibruk.

Den stasjonære energibruken i Norge var i 2005 om lag 164 TWh. Energibruken i tjenesteytende næringer, husholdninger, landbruk og fiske utgjorde 82 TWh. Størstedelen av denne energibruken er knyttet til bruk av energi til ulike formål i bygninger. Forbedringer i bygningsmassens energiytelse vil derfor være et viktig satsingsområde for en mer effektiv energibruk. En forutsetning for utviklingen av energieffektive bygninger, er at brukerne interesserer seg for å effektivisere bruken og har kunnskaper om hvordan dette kan gjøres.

Regjeringen legger opp til en bred satsing på energieffektivisering i yrkesbygg og boliger, både i forhold til eksisterende bygg og bygg under planlegging. Enova SF har flere programmer som bidrar til energieffektivisering, og det er etablert en egen støtterordning rettet mot bolig, bygg og anlegg. Enovas kommuneprogram gir blant annet støtte til utredning av mulige prosjekter for energieffektivisering i kommunale bygg og anlegg. Enova har også en omfattende informasjonsvirksomhet rettet mot energieffektivisering og miljøvennlig oppvarming. I tillegg er det på enkelte områder innført standarder som skal sikre energieffektivitet i energiforbrukende utstyr og i bygg.

Det foreligger i dag begrenset med informasjon til kjøpere og leietakere av bygg om bygningens energitilstand, både i forhold til standarden ved bygningen og de tekniske installasjonene. Tilstandsrapporter og takstdokumenter vil normalt gi et visst grunnlag for å bedømme energitilstanden, men det gis sjelden en systematisk og pedagogisk oppbygget vurdering av denne. Innføringen av en energimerkeordning vil bidra til at grunnlaget for å vurdere byggenes energitilstand bedres. Bygningens energitilstand vil bli beskrevet i en energiattest.

Mye av utslippene til luft fra stasjonær energiforsyning kommer fra bruk av oljefyring. Enova har virkemidler for å konvertere oljefyringsanlegg til anlegg basert på fornybare energikilder eller naturgass. Det vil imidlertid fortsatt være en del oljefyringsanlegg i bruk også i årene framover. Det er viktig at disse anleggene fungerer effektivt.

I yrkesbygg har behovet for energi til kjøling steget de senere årene. Klimaanlegg er energikrevende og bruker ofte sterke klimagasser som kuldemedier. Regelmessig kontroll av tekniske anlegg vil gi bedre energieffektivitet og lavere utslipp til luft.

De tiltak som departementet foreslår i høringsnotatet skal supplere de eksisterende virkemidlene som stimulerer til energieffektivitet i bygg og bruk av tekniske anlegg.

1.2 Innhold

Olje- og energidepartementet fremmer i dette høringsnotatet lovforslag om en utvidelse av energiloven knyttet til bygningers energitilstand. Forslaget har sin bakgrunn i direktiv 2002/91/EF om bygningers energiytelse.

Lovforslaget er foreslått innarbeidet som et nytt kapittel 5C i energiloven.

Lovforslaget innebærer regler om energimerking av bygninger og regelmessig energivurdering av kjeler og klimaanlegg. Tekniske anlegg blir benyttet som en fellesbetegnelse på kjeler, varmeanlegg og klimaanlegg. Energimerking av bygninger skal gjøres før ferdigattest for nybygg er utferdiget eller avtale om salg eller utleie er inngått.

Formålet med lovforslaget er å skape mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruk i bygg. Målet er at både boligeiere og næringsliv over tid skal utføre tiltak som medfører at byggene blir mer energieffektive og at tekniske anlegg i bygninger utnyttes på best mulig måte.

I henhold til lovforslaget er en bygning definert som en konstruksjon med tak og vegger hvor det blir brukt energi for å påvirke innetemperatur. Direktivet åpner for å unnta enkelte bygninger fra energimerking. Eksempler på slike bygg er industribygg, fritidseiendommer, bygninger på mindre enn 50 m² og vernede bygninger. Departementet vil ved forskrift presisere hvilke bygninger som skal unntas.

Energiattesten vil være gyldig i 10 år. Det medfører at bygninger som selges flere ganger i løpet av en 10 års periode kan benytte den samme energiattesten flere ganger. Det legges opp til et WEB-basert verktøy for energimerking av bygg.

Departementet har lagt tilsynsansvaret for energimerkeordningen og vurdering av tekniske anlegg til Norges vassdrags- og energidirektorat.

2 Innledning

2.1 Premisser

Målet med de nye reglene er å skape mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruk i bygg. Departementet legger til grunn at dette vil gi større interesse for å gjennomføre konkrete effektiviseringstiltak.

Energivurdering av kjeler og klimaanlegg skal bidra til at slike anlegg fungerer effektivt.

Det foreslås innført nye regler om bygningers energitilstand og energivurdering av tekniske anlegg i energiloven kapittel 5C.

2.1.1 Energimerking

Energimerkingen av bygg skal sikre et minimum av informasjon om energitilstand for bygget. Bygningens energitilstand vil på den måten bli en del av beslutningsgrunnlaget ved kjøp og leie. For at tiltaket skal bidra til økt kunnskap og oppmerksomhet er det viktig å involvere de berørte aktivt i energimerkingen.

Energimerkingen skal stimulere økt interesse for å effektivisere energibruken i bygninger. Energimerkeordningen vil imidlertid ikke bygge på så grundige analyser at de alene kan være beslutningsgrunnlaget for å gjennomføre omfattende forbedringer av energibruken.

Energimerkingen skal resultere i at bygningen får en energiattest. Energiattesten skal bestå av:

- dokumentasjon
- energimerke
- tiltaksliste

Dokumentasjonen vil være grunnlaget for å kunne gi en indikasjon på byggets energitilstand og muligheter for effektiviseringstiltak. Studier som er gjennomført viser at enkle indikatorer som byggeår, bruksareal, vindusareal og type bygg forklarer mye av for bygningens energitilstand. Opplysninger om større tiltak i bygningskroppen, som utskifting av vinduer og etterisolering har betydning. I tillegg vil opplysninger om oppvarmingssystemer og ventilasjon være viktig. Det legges opp til å benytte standardiserte verdier for typisk bruksavhengige forhold som antall beboere, innetemperatur, brukstid og el-spesifikt forbruk. I tillegg vil energitilstand være basert på standardiserte verdier for ytre klima.

Dokumentasjonen er grunnlaget for **energimerket** som skal være en visuell fremstilling av bygningens energitilstand tilsvarende den som gjelder for merkingen av hvitevarer. Energimerket gir primært en rangering av bygg i forhold til energitilstand.

Dokumentasjonen er også et viktig grunnlag for **tiltakslisten**. Listen vil være basert på de erfaringer en har med effekten av gjennomføring av tiltak på bygningskroppen, oppvarmingssystemet og ventilasjonen. Tiltakslisten skal også inneholde råd og tips om enklere tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibruken. Dette kan være bruk av styringssystemer, sparedusj, oppvarming av rom som ikke er i bruk osv. I tillegg vil energiattesten gi henvisninger til hvor man kan finne ytterligere informasjon om energisparing.

Departementet legger vekt på at det skal være lett for aktørene å få utstedt en energiattest på bakgrunn av den informasjon de selv har fremskaffet. Det legges derfor opp til å utvikle et web-basert verktøy der dokumentasjonen for bygningen kan legges inn. Verktøyet skal vise hvordan ulike tiltak påvirker energiforbruket i bygninger. Verktøyet skal være et hjelpemiddel for alle som er interessert i sitt energiforbruk. Det legges opp til at boligeiere som ikke selv har tilgang til internett, eller som av andre grunner ikke selv kan skaffe energiattest, bruker ekstern bistand. Ved salg av bolig vil det ofte være nærliggende å bruke takstmann. Energimyndighetene vil sørge for at det vil bli utviklet beregningsprogram som kan brukes for ulike kategorier bygg. Basert på dokumentasjonen og beregningene vil det bli utstedt energiattester.

Også for yrkesbygg vil det bli lagt opp til at eierne selv kan innhente dokumentasjonen som er nødvendig som grunnlag for en energiattest. Dokumentasjonskravene vil være mer omfattende enn for boliger. Det kan derfor være aktuelt å stille nærmere kvalifikasjonskrav til aktører som skal innhente dokumentasjonen for yrkesbygg.

Aktuelle kjøpere eller leietakere kan gjennom en kontroll av dokumentasjonen ta stilling til om energimerkingen er gjennomført på en tilfredsstillende måte. All dokumentasjon som er brukt skal fremgå av energiattesten.

Beregningsprogrammene vil ikke kunne gi et presist bilde av byggets tilstand og muligheter for å gjennomføre energieffektiviseringstiltak. For mange eldre bygg vil det foreligge begrenset informasjon om standarden på mange av de områdene som er viktig for energitilstanden. Det vil derfor være usikkerhet knyttet til dokumentasjon og til tolkningen av dokumentasjon i beregningsverktøyet. Mange bygg vil være spesielle og energiattesten vil da ikke gi et fullgodt bilde av bygget. Særlig yrkesbygg kan være kompliserte. Programmet legger heller ikke opp til å vurdere lønnsomheten ved tiltak. I de fleste tilfeller vil energiattesten imidlertid gi en indikasjon på hvilke muligheter som foreligger for å gjennomføre hensiktsmessige energieffektiviseringstiltak.

I utgangspunktet kan alle bygg få en energiattest. Det fremgår av lovforslaget at eier plikter å framlegge en energiattest ved salg og utleie av bygning. I tillegg har eier plikt til å framlegge energiattest for en ny bygning. Offentlige bygg skal ha energimerke på et sted der det er godt synlig for brukerne av bygget. Det vil bli gjort enkelte unntak for kravet om energimerking for bygg, blant annet der mulighetene for effektiviseringstiltak er begrenset. Energiattesten vil være gyldig i 10 år og det legges opp til at dokumentasjonen vil bli lagret slik at opplysningene kan være tilgjengelig i hele gyldighetsperioden.

Departementet legger opp til å sette i verk ordningene med energimerking av boliger før offentlige bygg og yrkesbygg. NVE som ansvarlig myndighet vil samle erfaringer med ordningen over tid slik at den kan videreutvikles. Regjeringen har besluttet å sette ned et utvalg som skal se på utformingen av en mulig pliktig tilstandsvurdering av bolig ved boligsalg. Energimerkingen kan da bli en del av en større tilstandsvurdering.

2.2 Energivurdering av tekniske anlegg

Med tekniske anlegg menes kjeler, varmeanlegg med kjel og klimaanlegg i bygninger. Kjeler og klimaanlegg er tekniske installasjoner som krever regelmessig vedlikehold for å fungere optimalt. Lovforslaget innfører plikt til regelmessig energivurdering av kjelanlegg. Grensen vil bli satt ved nominell nytteeffekt over 20 kW. I yrkesbygg har forbruket av kjøling steget de senere årene. Klimaanlegg er energikrevende og bruker ofte sterke klimagasser som kuldemedier. Det vil derfor bli innført en ordning som skal sikre gjennomføring av regelmessig vurdering av klimaanlegg over 12 kW. De fleste kjeler og klimaanlegg er gjenstand for vurdering og vedlikehold også i dag. Energivurderingene vil bli basert på de eksisterende ordningene. Det blir lagt opp til å stille kvalifikasjonskrav til dem som skal vurdere slike anlegg. Gevinsten ved tiltakene vil være at vedlikeholdet av alle anlegg nå vil bli kontrollert.

2.3 Hovedelementer i direktiv om bygningers energiytelse, 2002/91/EF

Direktivet har hjemmel i artikkel 175 i EU-traktaten. Formålet med direktivet er å effektivisere energibruken i bygninger. Bakgrunnen for direktivet er å utnytte mulighetene for energieffektivisering i bygningssektoren.

Direktivet gir et felles rammeverk for å fremme mer energieffektive bygninger innenfor EU/EØS, ut fra klimatiske og nasjonale variasjoner. Direktivet inneholder følgende fire hovedelementer:

- Felles metode for utregning av energibruken i bygninger.
- Definerte nasjonale energikrav for nye bygg og bygninger som blir renoverte, med visse unntak.
- Innføring av energiattest for nye og eksisterende bygninger som viser hvor energieffektive bygningene er, sett i forhold til de definerte nasjonale energikravene. Energisertifikatet skal inneholde anbefalte tiltak. I offentlige bygninger og bygg i offentlig bruk skal energisertifikatet være synlig for allmennheten.
- Periodisk inspeksjon av klimaanlegg (kjøle- og ventilasjonsanlegg) over 12 kW og fyringsanlegg over 20 kW med hensyn til energibruk. For fyringsanlegg kan det innføres alternative tiltak med tilsvarende effekt, som f.eks, informasjon og tilskudd til konvertering.

Kravet i direktivet til felles metode for utregning av energibruken til bygninger og definerte nasjonale energikrav for nye bygg og bygninger som blir renoverte (artikkel 3-6) faller inn under ny teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Ny teknisk forskrift sørger for at kravene i artikkel 3-6 blir innført. De nye byggeforskriftene ble innført fra 1. februar 2007.

2.4 Eksisterende ordninger

Olje- og energidepartementet legger vekt på at energimerkeordningen skal være et supplement til andre ordninger som stimulerer til mer effektiv energibruk, jfr. kap 2.1.1. I dag finnes det ikke ordninger som sikrer en systematisk gjennomgang av bygningers energitilstand. Flere ordninger retter seg mot energibruk i bygninger, og Enova hadde i 2006 et budsjett på om lag 120 millioner kroner til effektiviseringstiltak innen bolig, bygg og anlegg. Det eksisterer enkelte lokale fond for energieffektivisering, og Husbanken bidrar med tilleggsfinansiering for lavenergiboliger. Energimerkeordningen skal skape ytterligere oppmerksomhet om de mulighetene for tiltak som foreligger. Ordningen vil også gi Enova, Husbanken og private aktører i markedet et informasjonsgrunnlag.

Det arbeides med flere ordninger som kan bidra til å bedre energitilstanden i bygg. Stiftelsen Miljømerking har introdusert Svanemerket for småhus, og arbeider med tilsvarende for leiligheter. Barne- og likestillingsdepartementet har nylig nedsatt et utvalg som skal utrede obligatorisk tilstandsrapport ved boligsalg, herunder samordning med energimerking. For kjøleanlegg er det under utforming et krav til kontroll for å motvirke lekkasjer av klimagasser. Kravet har utspring i EU-forordning nr. 842/2006 *on certain fluorinated greenhouse gases*. Det ligger godt til rette for at slike kontroller i praksis kan samordnes med energivurdering av anleggene.

Energimerkeordningen for hvitevarer er godt kjent og gir viktige erfaringer å bygge på for den kommende ordningen for bygninger.

På kjelområdet finnes i dag en frivillig serviceordning for oljefyringsanlegg, "Effektiv Oljefyring" (EO-ordningen). EO-ordningen for mindre anlegg, det vil si anlegg under 120 kW, har vært operativ siden høsten 1998. Ordningen er i senere tid utvidet til også å inkludere anlegg over 120 kW. For klimaanlegg er det også serviceordninger i markedet som bidrar til at klimaanlegg blir vurdert. En regner med at over 60 prosent av klimaanlegg i dag omfattes

av en eller annen form for serviceordning. I mange tilfeller vil nødvendig kompetanse for å gjennomføre en energivurdering av tekniske anlegg finnes blant medarbeidere hos byggeier.

2.5 Gjennomføring i andre land av direktivet om bygningers energiytelse

Bygningsenergidirektivet har bidratt til at de fleste europeiske land har satt i gang arbeid med å tilpasse direktivet til nasjonal lovgivning.

Det har i mange land vært en tidkrevende prosess å etablere de ordningene som direktivet krever. De enkelte land bruker den frihet som ligger i direktivet. Det er i ferd med å bli etablert en rekke ulike merkeordninger, som reflekterer de ulike lands særegenheter og prioriteringer. Ikke minst blir det lagt stor vekt på å samordne de nye kravene med ordninger som allerede finnes i de enkelte land. Dette betyr at landene vil få energimerkeordning som vil ha til dels betydelig forskjeller i utforming.

For eksempel vil symbolet som skal presentere bygningens energistandard se ulikt ut fra land til land. De fleste land vil bruke energipilene, kjent fra energimerking av hvitevarer, i en eller annen form. I Danmark blir hver av karakterene (A-G) inndelt i to undergrupper for å få en mer findelt skala. I Tyskland og Sverige vil man bruke en glidende, kontinuerlig skala hvor man kan plassere den aktuelle bygningen i forhold til gjennomsnittet i landet og forskriftskravene.

Vurderingene vil som regel utføres av fagpersoner, hvor det kreves en eller annen form for godkjenning. I Danmark vil man bygge videre på et korps av rådgivere, men med strengere krav enn tidligere. I Tyskland og Østerrike vil feiere få en viktig rolle i vurderingen av kjelanlegg og i noen grad også energimerking av boliger.

EU-kommisjonen har bedt den europeiske standardiseringskomiteen (CEN) om å lage europeiske standarder for vurdering av bygningers energitilstand m.m. Dette vil legge grunnlaget for nasjonale standarder. Videre har EU-kommisjonen gitt støtte til et prosjekt hvor de enkelte lands myndigheter samarbeider og utveksler informasjon i gjennomføringsfasen.

For vurderingen av kjelanlegg åpner direktivet for to alternativer; inspeksjon eller en pakke av tiltak på nasjonalt nivå (informasjon, tilskudd til utskifting og lignende). Her ser det ut til at landenes valg av løsning fordeler seg noenlunde likt mellom disse to alternativene. Mens Danmark skal etablere en egen inspeksjonsordning for kjeler, velger Sverige og Finland å drive informasjon og annet for å stimulere til mer effektive kjeler. For kravet om inspeksjon av kjøleanlegg, velger de aller fleste landene en ordning som retter seg mot de rene kjøleanlegg. Dette skjer også i Finland, mens man i Danmark forbereder en ordning som skal rette seg mot både kjøle- og ventilasjonsanlegg. I Sverige har man allerede ordninger for å kontrollere både ventilasjons- og kjøleanlegg. Disse ordningene videreføres.

De administrative løsningene viser også store variasjoner. I de fleste land blir det etablert en eller annen form for sekretariat for å administrere ordningene. De fleste synes også å legge opp til at energiattestene og sentrale data blir lagret i et sentralt register. De fleste lands myndigheter har også tatt en aktiv rolle i å utvikle det beregningsverktøy som skal være grunnlag for vurdering av bygninger og anlegg.

3 Omfanget av energimerking

3.1 Innledning

Departementet legger i utgangspunktet til grunn at energimerkingen skal gjelde alle bygg, også deler av et bygg. Det betyr at yrkesbygg, eneboliger, leiligheter og rekkehus faller inn under ordningen. Det foreslås enkelte unntak fra plikten til energimerking. Merkeordningen vil bli tilrettelagt slik at også byggeiere som ikke har plikt til å foreta energimerking kan legge inn dokumentasjon fra egen bygning og få en energiattest hvis de ønsker det.

Ved fastsettelse av omfanget av merkeplikten er det tatt utgangspunkt i at det blir brukt energi til å påvirke innetemperaturen. Plikten til energimerking inntreer i forbindelse med ferdigstillelse av nye bygg og ved salg og utleie av bygg. Offentlige bygg over 1000 m² får en plikt til å ha et gyldig energimerke til enhver tid. Energimerkingen vil synliggjøre energibruken for aktørene i markedet. Dette øker mulighetene for at markedet skal vektlegge bygningenes energitilstand i sterkere grad enn tidligere. Fremtidige eiere og brukere får også en mulighet til å vurdere og å verdsette energitilstand.

I forskrift vil det bli utarbeidet nærmere regler for hvilke bygninger som er unntatt fra merkeplikten, jf. nærmere omtale kap 3.2. De tilfellene merkeplikten inntreer fremgår av lovforslaget, jf. kap 3.3 og kap. 9.

3.2 Bygninger som er unntatt fra merkeplikten

Departementet legger i utgangspunktet opp til at alle bygninger hvor det brukes energi til å påvirke innetemperaturen skal omfattes av merkeplikten med enkelte unntak. Dette gjelder først og fremst bygninger som i liten grad bruker energi til å påvirke innetemperaturen.

Departementet legger opp til å unnta fritidsbygg som er under 150 m² eller bygg som ikke er knyttet til strømmettet. Dette er tilsvarende i teknisk forskrift til plan og bygningsloven der bare fritidsbygg over 150 m² har tilsvarende krav som andre bygg. Merkeplikten foreslås bare å inntre ved salg av fritidseiendom. Det foreslås ikke merkeplikten ved utleie.

Departementet mener at bygninger som er offisielt vernet unntas fra merkeplikten. Det vises til lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 og plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 § 25 nr. 6 for nærmere definisjon av vernede bygg. Energibesparende tiltak av slike bygninger kan medføre at verneverdien reduseres.

Det legges også opp til at eldre kirkebygninger og lignende unntas fra merkeplikten. Slike bygg vil være krevende å energimerke fordi det er store forskjeller med hensyn til byggekonstruksjoner og utforming. Det vil dessuten være vanskelig å gjennomføre energibesparende tiltak i eldre kirker fordi det kulturhistorisk vil være av stor interesse å holde på bygningens opprinnelige karakter og unike utforming.

Departementet legger i tillegg opp til å unnta driftsbygninger i landbruket, industrianlegg og verksteder fra merkeplikten. Energibruken kan være stor i industribygg og enkelte landbruksbygninger, men byggene er svært ulike både i utforming og funksjon. Energibruken avgjøres i hovedsak av den virksomhet eller prosess som foregår i bygningen.

Frittstående bygninger med et samlet bruksareal på mindre enn 50 m² bør unntas. Dette vil i hovedsak være garasjer, uthus og kiosker.

3.3 Tilfeller hvor merkeplikten inntreer

Departementet foreslår at nye bygg og bygninger som gjennomgår en ombygging som faller inn under reglene om hovedombygging etter plan- og bygningsloven § 87 nr. 2 bokstav a, skal energimerkes. Energimerkingen skal i størst mulig grad samordnes med byggesaksbehandlingen.

Det legges også opp til å innføre et krav om energimerking ved salg av eksisterende bygg. Med salg menes i denne sammenheng eiendomsoverføring med grunnlag i frivillig avtale, i praksis primært salg til markedsverdi. For å oppfylle direktivets formål om at ordningen med energiattest skal gi opplysninger om bygningens energitilstand til potensiell kjøper, må attesten legges fram før bindende avtale blir inngått. I de tilfeller selger ikke legger fram en energiattest før avtalen inngås, vil dette kunne være en mangel som kan gi kjøper grunnlag for å kreve erstatning etter privatrettslige regler. Departementet regner med at dette vil føre til at selger i de fleste tilfeller legger fram energiattesten for eventuell kjøper under visning av boligen/bygningen som del av et prospekt eller ved annonsering.

Det foreslås videre at det innføres et krav om energimerking ved utleie av bygg. Med utleie av bygg menes her midlertidig avtale om bruksrett til husrom mot vederlag. Slike leieforhold er lovregulert i lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17. På samme måten som ved salg skal energiattesten legges fram for leietager før endelig leieavtale blir inngått. Det vil imidlertid bli vurdert å unnta utleie av deler av egen bolig fra plikten til energimerking.

Ofte blir det solgt eller leid ut deler av hele bygg. Departementet foreslår at merkeplikten skal inntre for leiligheter og rekkehus som selges eller leies ut separat. For yrkesbygg foreslås merkeplikten avgrenset til å gjelde salg eller utleie av hele bygg. Det vil ofte være vanskelig å avgrense energibruken til enkelt enheter i yrkesbygg.

Departementet foreslår at offentlige bygg over 1000 m² skal merkes regelmessig og ha energimerket synlig for brukerne av bygningen. Med offentlige bygg menes bygg eiet av stat, kommune eller fylkeskommune.

Det foreslås at energiattesten er gyldig i 10 år. Ved salg eller utleie av en bygning flere ganger i løpet av en 10 års periode kan dermed den samme energiattesten benyttes.

3.4 Antall bygg som må merkes årlig

I følge Folke- og bolig tellingen i 2001 er det om lag 2 millioner boliger i Norge. Det bygges om lag 30 000 nye boliger i året, mens den samlede omsetningen av boligeiendommer har i de senere år variert fra om lag 55 000 til 75 000.

Det anslås at det er ca. 450 000 leieboliger. Det foreligger ikke registrering eller statistikk for antall nye leieforhold per år. Beregnet leietid i *leieboliger* i Danmark er 3,7 år. Benyttes dette som gjennomsnittstall for Norge, inngås det ca. 120 000 boligleieavtaler hvert år.

Det er svært usikkert hvor mange boliger som må energimerkes årlig, men et grovt anslag kan tilsis at det vil være i størrelsesorden 150 000-250 000. Antallet energimerkinger vil være størst de første årene.

Det finnes noe over 400 000 fritidsbygninger i Norge. Hoveddelen av disse fritidsboligene er mindre hytter. De siste 20 årene har gjennomsnittlig hytteareal økt fra ca. 60 m² til nærmere 80 m². Det ble omsatt nærmere 9000 fritidseiendommer i 2005, mens antall fritidsbygninger økte med om lag 4 300 i 2006. Det foreligger ikke statistikk over fritidsboliger fordelt etter størrelse, men det legges til grunn at bare en mindre andel av nye eller solgte hytter blir omfattet av ordningen.

SSB oppgir at det finnes 757 000 yrkesbygg i Norge. En stor andel er lagerbygg i industrien og landbruksbygninger.

Basert på SSBs statistikk ble det i 2003 ferdigstilt nærmere 19 000 andre bygg enn boligbygg. Det alt vesentlige av dette er imidlertid garasjer, fritidsboliger, industri- og lagerbygninger som ikke krever energimerking. Av relevante næringsbygninger er det flest i kategoriene kontor- og forretningsbygg (576), hotell- og restaurantbygg (283) og skolebygg (325). Departementet anslår at antall nye yrkesbygg som er relevant for direktivet vil være i størrelsesorden 1 500 per år.

Det antas at antall privatrettslige transaksjoner knyttet til ulike former for *leieavtaler* for hele og relevante yrkesbygg uten noen form for tinglysning kan være om lag 10 000 pr år. Utleie av mindre deler av bygg (enkle kontorer, etc.) har et langt større omfang. Det foreligger imidlertid ikke statistikk over leieforhold i næringsmarkedet.

På usikkert grunnlag anslås det at omlag 10 000 yrkesbygg vil måtte energimerkes årlig.

4 Energiattesten

4.1 Innledning

Samlet energibruk i husholdningene ble anslått til 44 TWh i 2005. Det er anslått at elektrisitet dekker ca. 75 prosent av bruken. Om lag 17 prosent ble dekket av ved og 7 prosent av olje og parafin og vel 0,5 prosent fjernvarme.

Energimerket skal gi indikasjoner på hvor energikrevende det er å varme opp og eventuelt kjøle et bygg. Energimerket vil ikke si noe om teknisk forbruk til lys og andre formål.

Det utarbeides ikke statistikk for fordeling av energibruken til ulike formål. Statistisk sentralbyrå har imidlertid i en studie kommet frem til følgende fordeling i 2001: 46 prosent til oppvarming, 8 prosent til vannvarming, 8 prosent til belysning, og 38 prosent til annen bruk¹. Fordelingen på formål vil kunne variere betydelig over tid avhengig av energipriser og temperaturvariasjoner.

¹ Bodil M. Larsen og Runa Nesbakken: Temperaturkorrigert formålsfordeling av husholdningenes elektrisitetsforbruk i 1990 og 2001, SSB Rapport 2005/40

I Enovas bygningsstatistikk er energibruken i yrkesbygg anslått til å utgjøre 35 TWh i 2001¹. Knappt 50 prosent av energibruken i yrkesbygg generelt går til oppvarming ifølge Enova. Ventilasjon og kjøling betyr også mye for energibruken i yrkesbygg. Det er anslått at 65 prosent av alle yrkesbygg i Norge har luft- eller vannbårne oppvarmingsystemer.

For alle typer bygg vil energibruken generelt være avhengig av kvaliteten på bygningskroppen, ytre klima, de tekniske installasjonene og hvordan bygningen brukes. Ved beregning av et byggs energitilstand må det tas hensyn til de mest sentrale faktorene som påvirker energibruken.

4.2 Dokumentasjon

Dokumentasjonen er opplysninger om bygningen som er relevant for å vurdere bygningens energitilstand. Den er grunnlaget både for energimerket og tiltakslisten.

Selve **bygningkroppen** er av stor betydning for bygningens energitilstand. Blant annet valg av isolasjonstykkelse, kvalitet og størrelse på vinduer og tetthet vil påvirke energibruken. Siden 1949 har en gjennom forskrifter satt minstekrav til varmeisolering i bygg. Kravene er i årenes løp både blitt skjerpet og utvidet til å gjelde flere faktorer som påvirker energibruken. Byggenes alder er derfor en viktig indikator for energibruken. Størrelsen på bygget vil være en annen egenskap ved bygget som har betydning for energibruken. Energiforbruken per kvm. er generelt høyere i mindre bygg enn store bygg. Likeledes vil det være viktig å registrere hva slags ventilasjonssystem som er installert. De mest relevante karakteristika for bygningkroppen som påvirker energibruken skal fremgå av dokumentasjonen.

Oppvarmingsløsninger vil også ha stor betydning for energibruken. Virkningsgraden til ulike oppvarmingsystemer vil til dels være svært ulike. Det vil framgå av dokumentasjonen hvilken oppvarmingsløsning som er valgt, og om bygningen er tilknyttet fjernvarme. For større varmeanlegg med kjel, som er mer enn 15 år gamle, vil det bli lagt opp til en engangsvurdering av dette i forbindelse med energimerkingen.

Bruksavhengige forhold og ytre klima vil også spille en viktig rolle for energibruken i bygningen. Det er store forskjeller i energibruken i bygg beliggende langs kysten og i innlandet. Det kan også være forskjeller mellom nord og sør i landet. I tillegg vil det være en rekke bruksavhengige forhold som vil være svært viktig for hvor stor energibruken faktisk vil være. Dette er forhold som har stor betydning for det faktiske energiforbruket, men som sier lite om selve bygget. Departementet legger derfor opp til at dokumentasjonen skal inneholde standardiserte verdier for bruksavhengige forhold og ytre klima. Opplysninger om det faktiske energiforbruket i foregående år bør, når slike opplysninger foreligger, gis som tilleggsopplysninger i energiattesten. Departementet legger i første omgang opp til at beregningen av energitilstanden skal være basert på standardiserte verdier for å få sammenlignbarhet.

Innsamlingen av den nødvendige dokumentasjonen for å lage energiattesten skal foretas av bygningseier. For yrkesbygg kan det være komplisert å fremskaffe nødvendig dokumentasjon. Dersom arbeidet med konkretiseringen av dokumentasjonsbehovet viser at det vil kreve spesiell kompetanse å fremskaffe dokumentasjonen for yrkesbygg kan det være aktuelt å stille visse kvalifikasjonskrav i forskrift. Mange større aktører i eiendomsbransjen vil sannsynligvis ha slik kompetanse blant sine medarbeidere.

¹ Bygningsnettverkets energistatistikk 2004, Enova rapport 2005:2

4.3 Energimerket

Energimerket er det visuelle symbolet som gir kjøper eller leietaker informasjon om bygningens energitilstand. Dokumentasjonen vil i stor grad være tilstrekkelig for å lage energimerket. Den kan gi grunnlag for å rangere de ulike byggkategoriene innbyrdes.

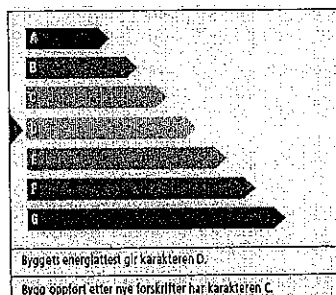
Beregningsystemet vil gjøre det mulig i noen tilfeller å bruke noen få indikatorer, mens programmet legger faste og forsiktige anslag til grunn dersom dokumentasjon ikke finnes. All dokumentasjon som brukes i beregningen skal fremgå i energiattesten.

Departementet legger opp til å legge beregnet netto energibehov til grunn for byggets energitilstand. Dette er det samme som benyttes i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. I dokumentasjonen vil det foreligge vurderinger av oppvarmingsløsning, men oppvarmingsløsningen vil få begrenset betydning for rangeringen.

Der hvor byggeier har gjennomført særskilte varige investeringer for å begrense behovet for å kjøpe energi i markedet, skal dette påvirke byggets energitilstand. Tiltak som for eksempel etterisolering og skifte til mer energieffektive vinduer har betydning. Også installasjon av for eksempel aktiv solvarme, solceller eller varmepumper vil påvirke energitilstanden.

Energimerket kan utformes på ulike måter. Det sentrale vil i denne sammenheng å velge et merke som lett kommuniserer byggets energitilstand. Energimerket vil være basert på en beregning. Slike beregninger må alltid tolkes med varsomhet. I dokumentasjonen bør beregningene derfor følges av tall for faktisk forbruk i den grad det er mulig.

Det har vært vurdert en rekke ulike symboler for energimerket, og mange ulike varianter er tatt i bruk i andre land. Departementet legger foreløpig opp til å basere energimerket for bygninger på det samme symbolet som er kjent fra energimerking av hvitevarer. Pilenes lengde og farge, sammen med bokstavkarakteren, indikerer karakteren. Karakteren A er dermed den beste karakter, se figur 1.



Figur 1. Eksempel på energimerke

Et alternativ kan være å presentere resultatet langs en glidende skala, og hvor forskriftskrav, gjennomsnittsforsbruk i landet osv kan angis med supplerende piler. Det tyske merket har en skala som viser energibruk pr. kvm, mens en annen variant er en nøytral karakterskala fra en til ti.

4.4 Tiltakslisten

Tiltakslisten skal gi råd om energieffektiviseringstiltak som kan bidra til en mer energieffektiv drift og bedret energitilstand i bygget. Rådene skal i den grad det er mulig være bygningsspesifikke og adferdsspesifikke. Den kan imidlertid også være basert på kunnskapen

en har om energibruk i bygg og generelle råd som følger av dokumentasjonen som fremkommer i energimerkingen. Eksempler på tiltak som kan inngå i en tiltaksliste kan være forslag til utskifting av enkelte bygningsdetaljer som vinduer, etterisolering, montering av tetningslister osv. Eksempler på andre tiltak kan være utskifting av varmtvannsbereder, overgang til sparedusj eller skifte av oppvarmingsutstyr.

Dersom det skal gjennomføres større tiltak, vil det ofte være nødvendig med en vesentlig mer omfattende gjennomgang av bygget og særskilte lønnsomhetsberegninger. I mange tilfeller vil de aktuelle tiltakene også være kompliserte. I slike tilfeller vil det ofte for byggeier være aktuelt med profesjonell bistand. For yrkesbygg vil Enovas bygningsnettverk kunne brukes. Enova vil også kunne gi tilskudd til større tiltak som gir vesentlige energigevinster.

5 Regelmessig energivurdering av tekniske anlegg

Tekniske anlegg er kjeler som varmes opp med fossilt brensel, varmeanlegg med kjeler og klimaanlegg. Det foreligger ikke god statistikk om omfanget av ulike tekniske anlegg. Svært store kjelanlegg er imidlertid meldepliktige i henhold til forskrift om brannfarlig eller trykksatt stoff. For disse anleggene er det detaljerte bestemmelser om vedlikehold. Det er om lag 1000 store kjelanlegg i Norge. Departementet legger på usikkert grunnlag til grunn at det er om lag 130 000 kjelanlegg og rundt 70 000 klimaanlegg i Norge.

Det arbeides aktivt for å redusere omfanget av oljefyring til oppvarming. Det vil likevel være behov for å etablere en regelmessig energivurdering av tekniske anlegg.

Det finnes i dag en frivillig serviceordning for oljefyringsanlegg, "Effektiv Oljefyring" (EO-ordningen). EO-ordningen for mindre anlegg, det vil si anlegg under 120 kW, har vært operativ siden høsten 1998. Ordningen er i senere tid utvidet til også å inkludere anlegg over 120 kW. Det er i prinsippet liten forskjell på små og store fyringsanlegg, slik at serviceordningen for store anlegg i stor grad er basert på de samme kontrollpunkt som for mindre anlegg. EO-kontrollen er handlingsrettet, og innebærer i tillegg til en rekke kontroll- og målepunkt også bl.a. rengjøring av brenner, skifte av brennerdyse, rengjøring eller skift av filter og siler og innregulering av brenner.

For klimaanlegg er det også flere serviceordninger i markedet som bidrar til at det blir utført vurdering av klimaanlegg. En regner med at over 60 prosent av klimaanlegg i dag omfattes av en eller annen form for serviceordning. Det kan bl.a. innebære nødvendig rensing og enkle justeringer av anleggene.

Departementet legger til grunn at energivurderingen av tekniske anlegg skal være praktisk innrettet. Kompetansekrav til energirådgiveren må være basert på at de som gjennomfører slike kontroller i dag også vil kunne gjøre dette i fremtiden. Vurderingen av anleggene vil omfatte anleggenes energieffektivitet og muligheten til å forbedre dem. Der det er mulig å kombinere denne vurderingen med andre typer kontroll og vurdering, vil det legges til rette for dette. For eksempel er det under utforming et krav til kontroll av klimaanleggs tetthet for å motvirke klimagassutslipp. Myndighetene vil tillemppe kravene slik at det er mulig å utføre begge kontrollene samtidig.

For kjelanlegg og klimaanlegg vil det bli gjort en egen regelmessig energivurdering med en hyppighet som er tilpasset de ulike typene anlegg. Varme anlegg er i praksis

sentralvarmeanlegg og vurdering av slike anlegg vil være mer omfattende enn bare kjelanlegget. For varmeanlegg vil energivurderingen være en engangsvurdering i forbindelse med energimerkingen av bygningen.

Krav om energivurdering av tekniske anlegg vil først og fremst omfatte virksomheter. Det skyldes bl.a. at det normalt ikke er behov for store anlegg i boliger. Energivurderingene av varmeanlegg og kjelanlegg vil bare være rettet mot anlegg som benytter fossilt brensel som energikilde.

Energivurderingen av de tekniske anleggene vil kunne ha en forbindelse med ordningen for energimerking av bygninger. For de bygninger som både har anlegg som skal kontrolleres og som har merkeplikt, kan innsamlede data og vurderinger fra den ene ordningen være tilgjengelig for den andre. Konkrete data om kjelanlegget vil dermed være tilgjengelig når bygningen skal energimerkes. I større varmeanlegg med kjel som er mer enn 15 år gamle, vil det legges til rette for at en energivurdering av anlegget kan gjennomføres i forbindelse med energimerkingen av bygningen.

Ordningen vil bli evaluert. I takt med at det innhentes mer erfaring med vurdering av tekniske anlegg, kan reglene ved behov justeres og tilpasses slik at ordningen i størst mulig grad blir et kostnadseffektivt virkemiddel for å redusere energiforbruket.

NVE vil i forskrift fastsette nærmere regler om hyppighet av energivurderinger, kvalifikasjonskrav for energirådgivere og innhold i energivurderingen.

6 Forvaltning, tilsyn og reaksjonsform mv.

Departementet legger opp til at forvaltningen av energilovens bestemmelser om bygningers energiytelse skal ligge hos Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NVE har ansvaret for forvaltningen av energilovgivningen i Norge, og har blant annet som formål å fremme effektiv energibruk. Selv om NVE vil ha ansvaret for forvaltningen, vil direktoratet kunne overlate den løpende drift av ordningen til andre.

I forbindelse med energimerking av nye bygg vil det være naturlig å samordne prosessen med byggesaksbehandlingen og det regelverk bygningsmyndighetene forvalter. Energivurderingen av klimaanlegg bør samordnes med miljømyndighetenes tiltak. Det legges også opp til at informasjonsvirksomheten koordineres med Enovas informasjonsvirksomhet. Dersom det innføres en obligatorisk tilstandsvurdering ved salg av bygg, tas det sikte på å samordne energimerkingen med denne.

Omfang og utforming av tilsynsvirksomheten vil bli vurdert nærmere. Departementet kan imidlertid se for seg at virksomheten blant annet kan omfatte kontroll i form av stikkprøver av kvaliteten av energimerkingen og kontroll av tekniske anlegg og i offentlig bygninger som skal ha en synlig energiattest.

Departementet legger opp til at NVE får sanksjonsmulighet dersom plikten til å foreta energimerking eller teknisk kontroll ikke overholdes. Energiloven hjemler sanksjoner som tvangsmulkt og straff i form av fengsel eller bøter ved brudd på loven eller bestemmelser eller pålegg gitt i medhold av loven. Etter departementets oppfatning vil enkelte av disse sanksjonsformene være uforholdsmessige og upraktiske i forhold til overtredelse av plikten til energimerking og teknisk kontroll. Departementet har vurdert alternativene bøtestraff og

administrativt overtredelsesgebyr, og mener at overtredelsesgebyr er mest hensiktsmessig. Administrativt gebyr er etter departementets oppfatning mer hensiktsmessig enn bøtStraff.

Manglende energimerking ved salg eller utleie av bygning vil være et spørsmål som må løses mellom partene ut fra privatrettslige regler. Manglende energimerking vil hovedsakelig kunne gi kjøper eller leietager grunnlag for krav etter avhendingslova og husleieloven.

7 Økonomiske og administrative konsekvenser

Innføring av byggenergidirektivet i norsk rett og gjennomføringen av de ulike elementene i direktivet vil ha økonomiske og administrative konsekvenser. De administrative kostnadene knyttet til gjennomføring av direktivet på myndighetssiden, inngår i de budsjettmessige rammer som foreligger.

Regelverket, i form av lov og forskrifter, vil også innebære nye tilsynsoppgaver for NVE. Hvor omfattende disse oppgavene blir, er blant annet avhengig av utviklingen av de sentrale dataverktøyene.

Det er lagt opp til at nye bygg og bygninger som rehabiliteres skal energimerkes i forbindelse med byggesaksprosessen. Den ansvarlige må dokumentere at bygningen tilfredsstillende energikravene i teknisk forskrift. Det legges til grunn at tilsvarende dokumentasjon vil være tilstrekkelig også for energimerkingen. Det forventes derfor svært små tilleggskostnader knyttet til energimerkingen av slike bygg.

For eksisterende yrkesbygg og boliger som skal selges eller leies ut, forventes heller ikke betydelige kostnader for eier. Dette gjelder også for offentlige bygninger som skal energimerkes regelmessig. Det må imidlertid legges til grunn at det kan medføre noe tidsbruk og kostnader å skaffe til veie den dokumentasjonen som er nødvendig for å utarbeide energiattesten.

Energivurdering av tekniske anlegg vil også medføre kostnader for bygningseier. Dette gjelder imidlertid bare for den delen av bygningsmassen hvor det i dag ikke gjennomføres slike energivurderinger.

8 Merknader til den enkelte bestemmelse i lovutkastet

Kap. 1. Almennelige bestemmelser

Til § 1-1 (Virkeområde)

Departementet foreslår at virkeområdebestemmelsen i § 1-1 utvides slik at energiloven også kommer til anvendelse på *bruk av energi*.

I Ot.prp. nr. 56 (2000-2001), ble formålsbestemmelsen i loven utvidet til å omfatte bruk av energi. Lovens tittel ble ved samme lovendring også endret til å omfatte bruk av energi. Lovens materielle virkeområde utvides nå også til å omfatte bruk av energi.

Departementet viser til at det er økt fokus på mulighetene for å stille krav knyttet til energibruk. Det er aktuelt å regulere rettigheter og plikter for sluttbrukere i forskjellige sammenhenger. Energiloven, med tilhørende forskrifter, inneholder en rekke regler som direkte gir sluttbrukere rettigheter eller som indirekte får betydning for deres rettigheter og plikter. § 5A-1 om systemansvaret, § 5A-2 om rasjonering og § 5A-3 om leveringskvalitet retter seg blant annet mot sluttbrukere. Det vil etter departementets syn være i samsvar med formålsbestemmelsen å utvide lovens virkeområdebestemmelse til også å omfatte *bruk av energi*.

Bestemmelsen er avgrenset til å gjelde stasjonær energiforsyning.

Til § 1-3 (Definisjoner)

Med en bygning menes en konstruksjon med tak og vegger som er varig forbundet med grunnen, der det brukes energi for å påvirke innetemperaturen. En bygning kan bety en bygning som helhet eller deler av den som er utformet eller endret for separat bruk.

Kravet om at bygningen skal være varig forbundet med grunnen, tilsvarer vilkåret i avhendingslova § 1-1, første ledd, annet punktum. I vilkåret ligger det et krav både til styrken og til faktisk forbindelse. Kravet til faktisk forbindelse innebærer at bygg og innretninger som lett kan tas bort, uten at det innebærer stort verditap, faller utenfor loven. Konstruksjoner som ikke oppfyller lovens krav vil for eksempel være mobile innretninger som vanlige campingvogner. Også mer permanent plasserte mobile innretninger, som for eksempel brakker og "mobilhjem", faller utenfor.

Bygninger som ikke har noen form for oppvarming, som for eksempel uisolerte garasjer, boder av forskjellig slag og lekestuer, faller utenfor lovens virkeområde.

Med offentlig bygning menes i denne sammenheng bygning som er direkte eller indirekte heleid av staten, fylkeskommunen eller kommunen. Bygninger som er eid av statsforetak eller kommunale foretak og som er heleid av det offentlige faller inn under definisjonen.

Med tekniske anlegg menes kjeler som oppvarmes med fossilt brensel, varmeanlegg og klimaanlegg i bygninger.

Med kjel menes en kombinasjon av kjelbeholder, brenner, pumpe og automatikk som er konstruert for å overføre forbrenningsvarme til et vann- eller luftbasert oppvarmingssystem. Et eksempel er en kjel i forbindelse med oljefyringsanlegg.

Med varmeanlegg menes en kombinasjon av kjelanlegg, beholder, rør, automatikk, kanaler og radiatorer som til sammen anvendes for å nyttiggjøre varmen i et sentralvarmeanlegg.

Med klimaanlegg menes en kombinasjon av alle komponenter som er nødvendige for en form for luftbehandling, hvor temperaturen kontrolleres eller senkes, samt anlegg med regulering av ventilasjon, fukt og luftrensing.

Kap. 5C. Energitilstand i bygninger

Til § 5C-1 (Energiattest)

Første ledd setter krav til eier av bygning om fremskaffelse av energiattest. Energiattesten er en standardisert og dokumentert oversikt over en bygnings energimessige tilstand beregnet ut fra en normal bruk av bygningen og opplysninger om faktisk bruk for siste eier.

Energiattesten består av tre deler, dokumentasjon, energimerke og tiltaksliste. Med tiltaksliste forstås i lovforslaget en dokumentert oversikt over forslag til energisparetiltak som kan forbedre bygningens energiytelse. Med energimerke forstås det visuelle symbolet som gir kjøper eller leietaker informasjon om bygningens energiytelse.

Annet ledd fastslår hvor lenge energiattesten er gyldig. Eieren av en bygning kan få utferdiget energiattesten når som helst, men eieren kan ikke ved salg og utleie fremlegge en energiattest som er eldre enn 10 år.

Tredje ledd gir departementet hjemmel til i forskrift å gi bestemmelser om utformingen av, innholdet i, beregningsmåter for og utstedelse av energiattesten, herunder lagring av opplysninger.

Fjerde ledd gir departementet hjemmel til i forskrift å gi nærmere bestemmelser om kvalifikasjonskrav til energirådgivere og om bygninger som er unntatt fra kravet om energiattest etter §§ 5C-2, 5C-3 og 5C-4.

Til § 5C-2 (Energiattest ved salg og utleie av bygning)

Kravet etter første ledd om å legge fram energiattest før avtale om salg blir inngått er i utgangspunktet pålagt eieren av bygningen. Hvem som er eier vil normalt gå fram av grunnboken. Det kan likevel tenkes at det er en annen som reelt eier bygningen enn det som framgår av grunnboken. Den reelle eieren vil da være ansvarlig. Dette må løses ut fra alminnelige privatrettslige regler.

Eieren har plikt til å legge fram energiattesten før avtale om salg blir inngått.

Kravet til å fremlegge energiattest gjelder bare ved overdragelser med grunnlag i frivillig salg. Reglene har dermed et snevrere anvendelsesområde enn avhendingslova som gjelder for overdragelse som følge av frivillig salg, bytte eller gave, jf. avhendingslova § 1-1 første ledd. Det foreligger heller ikke krav til å fremlegge energiattest ved eiendomsoverføring ved for eksempel tvangssalg, arv og odel.

Plikten etter *andre ledd* til å legge fram energiattest ved utleie gjelder for avtaler om utleie av bygning som er omfattet av husleieloven. Husleieloven gjelder leieavtaler om bruksrett til "husrom" mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1 første ledd. Begrepet "husrom" i husleieloven § 1-1 er videre enn begrepet "bygning" slik det er definert i bygningsdirektivet artikkel 2 nr. 1, og kravet om energiattest for bygning ved utleie vil derfor ikke gjelde for alle avtaler om leie av husrom etter husleieloven.

Husleieloven § 1-1 fjerde ledd gjelder ikke for avtale mellom hotell, pensjonat og lignende overnattingssteder og deres gjester. Husleieloven gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie og fritidsbruk. Det vil være tilsvarende unntak for energiattest. Departementet er av

den oppfatning at energibruk ved kortvarig leie i liten grad vil være motiverende for hvem leietager vil leie av. Det vil likevel ikke være noe i veien for at hotell og andre som driver med utleie utfører energimerking frivillig og benytter dette i markedsføringen.

Til § 5C-3 (Energiattest ved oppføring av nye bygninger)

Eieren av en ny bygning skal legge fram energiattest for bygningsmyndighetene før vedkommende eier får utferdiget en ferdigattest etter plan- og bygningsloven. Med ferdigattest menes et dokument fra bygningsmyndighetene om at et byggearbeid er ferdig og utført i samsvar med gjeldende vedtak/regelverk. Dersom et eksisterende bygg er ombygd etter plan- og bygningsloven § 87 om hovedombygging, vil denne bygningen etter andre punktum i paragrafen likestilles med en ny bygning.

Til § 5C-4 (Energiattest for offentlige bygninger)

For offentlig bygning med et samlet bruksareal på mer enn 1000m² skal eieren sørge for at et sammendrag av gyldig energiattest for bygningen plasseres synlig for brukere av bygningen.

Med offentlig bygning menes bygning som er direkte eller indirekte heleid av stat, fylkeskommune eller kommune. Det vises til nærmere omtale i merknadene til § 1-3 (definisjoner).

Arealgrensen på 1000m² refererer seg til oppvarmet bruksareal. Bruksareal er det arealet som ligger innenfor bygningens yttervegger. Sjakter, kanaler, skillevegger osv. inngår i bruksarealet. Areal som ikke blir varmet opp, skal ikke regnes med i vurderingen av om et bygg ligger over arealgrensen.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om unntak for visse typer offentlige bygninger, jf. § 5C-1 fjerde ledd.

Til § 5C-5 (Energivurdering av tekniske anlegg)

Med tekniske anlegg menes kjeler som oppvarmes med fossilt brensel, varmeanlegg med kjeler og klimaanlegg i bygninger. Det vises til nærmere omtale i merknadene til § 1-3 (definisjoner).

Eier har ansvaret for at det blir utført regelmessig energivurdering av kjeler som oppvarmes med fossilt brensel og av klimaanlegg. Regelmessig energivurdering av kjelanlegg gjelder anlegg med nominell nytteeffekt over 20 kW. Regelmessig energivurdering av klimaanlegg gjelder anlegg over 12 kW.

Eier har ansvaret for at det gjennomføres energivurdering i form av engangskontroll av varmeanlegg med kjeler med en nominell nytteeffekt på mer enn 20 kW som er eldre enn 15 år.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om energivurdering av tekniske anlegg og om kvalifikasjonskrav til energirådgivere.

Kap. 7. Diverse bestemmelser

Til § 7-5 (Straff)

Straffeansvar etter energiloven § 7-5 kan innebære fengsel eller bøter. Prinsippet om forholdsmessighet i strafferetten tilsier at straff skal stå i samsvar med det straffebud som blir overtrådt. Straffeansvar for mindre alvorlige overtredelser er etter departementets syn i de fleste tilfeller en uforholdsmessig og uhensiktsmessig reaksjonsform. Overtredelse av plikten til å energimerke bygninger eller foreta energivurdering av tekniske anlegg, er ikke et forhold av en så alvorlig art at det kvalifiserer til straff. Departementet foreslår derfor at brudd på kapittel 5C i energiloven ikke skal medføre straff. Dette gjelder både i forhold til forsettlig og uaktsom overtredelse etter første og andre ledd.

Departementets vurdering må sees i sammenheng med forvaltningens adgang til å ilegge gebyr ved overtredelse av forskjellige bestemmelser, jf. energiloven § 7-7. Departementet bemerker at ordlyden i energiloven § 7-7 nr. 1 også vil omfatte kapittel 5C ved innføring av de nye bestemmelsene i energiloven og således gi hjemmel for overtredelsesgebyr. Ved innføringen av en utvidet gebyrhjemmel i energiloven § 7-7 ble det lagt til rette for en mer effektiv og fleksibel håndheving av energiloven og dens bestemmelser. Innføring av gebyrhjemmel var etter departementets syn hensiktsmessig for regelverk knyttet til energilovens sentrale bestemmelser i kapittel 3-6 og enkelte bestemmelser i kapittel 7, jf. Ot.prp. nr. 61 (2005-2006). Departementet har derfor ikke sett det nødvendig å foreta noen endring i bestemmelsen i energiloven § 7-7, da den etter ordlyden allerede hjemler adgang til å ilegge gebyr for overtredelse av kapittel 5C.

9 Utkast til endringer i lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven)

Kap. 1. Almennelige bestemmelser

§ 1-1. (Virkeområde)

Denne lov kommer til anvendelse på produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi.

Loven gjelder ikke på norsk sjøterritorium.

Loven gjelder ikke erverv av eiendomsrett eller bruksrett til vannfall og regulering og utbygging av vassdrag. Loven gjelder ikke anlegg som bare produserer og fremfører varmeenergi til egen næringsvirksomhet.

Departementet fastsetter hvor stor ytelse eller hvor mange abonnenter et fjernvarmeanlegg skal ha for at loven kommer til anvendelse. Anlegg som unntas fra loven kan pålegges å knytte seg til andre anlegg etter bestemmelsene i § 5-3.

Kongen kan bestemme at deler av loven skal gjøres gjeldende for Svalbard.

§ 1-3. (Definisjoner)

Med elektrisk anlegg forstås i denne lov: Fellesbetegnelse på elektrisk utrustning og tilhørende bygningstekniske konstruksjoner for produksjon, omforming, overføring og fordeling av elektrisk energi.

Med fjernvarmeanlegg forstås i denne lov: Betegnelse på teknisk utrusting og tilhørende bygningstekniske konstruksjoner for produksjon, overføring, og fordeling av varmtvann eller annen varmbærer til eksterne forbrukere.

Med vertikalt integrert virksomhet forstås i denne lov: Virksomhet eller en gruppe av virksomheter som utøver produksjon eller omsetning av elektrisk energi i tillegg til overføring, omforming eller fordeling av elektrisk energi (nettvirksomhet). En gruppe av virksomheter omfattes dersom det foreligger kontroll mellom virksomheter i gruppen.

Med bygning forstås i denne lov: En konstruksjon med tak og vegger som er varig forbundet med grunnen, der det brukes energi for å påvirke innetemperaturen. En bygning kan bety en bygning som helhet eller deler av den som er utformet eller endret for separat bruk.

Med offentlig bygning forstås i denne lov: Bygning som er direkte eller indirekte heleid av staten, fylkeskommunen eller kommunen.

Med tekniske anlegg forstås i denne lov: Kjeler som oppvarmes med fossilt brensel, varmeanlegg med kjeler og klimaanlegg i bygninger.

Kap. 5C. Energitilstand til bygninger

§ 5C-1. (Energiattest)

Eier skal sørge for at en bygning har gyldig energiattest i tilfeller som nevnt i §§ 5C-2, 5C-3 og 5C-4. Energiattesten skal bestå av dokumentasjon av de faktiske opplysninger utregningen bygger på, et energimerke og en tiltaksliste for energisparetiltak.

Energiattesten er gyldig i 10 år.

Departementet gir forskrifter om utformingen av, innholdet i, beregningsmåter for og utstedelse av energiattesten, herunder lagring av opplysninger.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om kvalifikasjonskrav til energirådgivere og om bygninger som er unntatt fra kravet om energiattest etter § 5C-2 til § 5C-4.

§ 5C-2. (Energiattest ved salg og utleie av bygning)

Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Bestemmelsen gjelder bare overdragelse som skjer ved frivillig salg.

Eier skal legge fram energiattest for leietaker før avtale om utleie av bygning blir inngått.

§ 5C-3. (Energiattest ved oppføring av nye bygninger)

Eier skal legge fram energiattest for ny bygning før ferdigattest etter plan- og bygningsloven er utferdiget. Likestilt med ny bygning er hovedombygging av eksisterende bygning.

§ 5C-4. (Energiattest for offentlige bygninger)

For offentlig bygning med et samlet bruksareal på mer enn 1000m², skal eier sørge for at et sammendrag av gyldig energiattest for bygningen plasseres synlig for brukere av bygningen.

§ 5C-5. (Energivurdering av tekniske anlegg)

Eier skal sørge for at det foretas regelmessig energivurdering av kjeler som oppvarmes med fossilt brensel og av klimaanlegg.

Eier skal sørge for at det gjennomføres energivurdering i form av en engangskontroll av varmeanlegg med kjel som er eldre enn 15 år.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om energivurdering av tekniske anlegg og om kvalifikasjonskrav til energirådgivere.

Kap. 7. Diverse bestemmelser

§ 7-5. (Straff)

Den som forsettlig overtrer denne lov eller bestemmelser eller pålegg gitt i medhold av loven, straffes med bøter eller fengsel i inntil 1 år eller begge deler. Medvirkning straffes på samme måte.

Den som uaktsomt overtrer bestemmelse som nevnt i første ledd eller som medvirker til slik overtredelse, straffes med bøter eller fengsel inntil tre måneder eller begge deler.

Overtredelse av kapittel 5C medfører ikke straff etter første og andre ledd.

I bestemmelse gitt i medhold av loven kan det fastsettes at brudd på bestemmelsen ikke medfører straff.

II

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.

10 Vedlegg: Europaparlaments- og rådsdirektiv 2002/91/EF

NOR/302L0091.00T

OJ L 1/03, p. 65-71

Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002
on the energy performance of buildings

EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/91/EF

av 16. desember 2002

om bygningers energiytelse

EUROPAPARLAMENTET OG RÅDET FOR DEN EUROPEISKE UNION HAR —

under henvisning til traktaten om opprettelse av Det europeiske fellesskap, særlig artikkel 175 nr. 1,

under henvisning til forslag fra Kommisjonen⁽³⁾,

under henvisning til uttalelse fra Den økonomiske og sosiale komité⁽⁴⁾,

under henvisning til uttalelse fra Regionkomiteen⁽⁵⁾,

etter framgangsmåten fastsatt i traktatens artikkel 251⁽⁶⁾ og ut fra følgende betraktninger:

- 1) I henhold til traktatens artikkel 6 skal miljøvernkrav integreres i utformingen og gjennomføringen av Fellesskapets politikk og tiltak.
- 2) Naturressursene, som i henhold til traktatens artikkel 174 skal utnyttes forsiktig og fornuftig, omfatter oljeprodukter, naturgass og fast brensel, som er viktige energikilder, men også de viktigste kildene til utslipp av karbondioksid.
- 3) Økt energieffektivitet utgjør en viktig del av den pakken av politikk og tiltak som er nødvendige for å oppfylle Kyoto-protokollen, og bør inngå i enhver politikkpakke med sikte på å oppfylle ytterligere forpliktelser.
- 4) Styring av energietterspørselen er et viktig verktøy for Fellesskapet for å påvirke det globale energimarkedet og dermed forsyningssikkerheten på mellomlang og lang sikt.
- 5) I sine konklusjoner av 30. mai 2000 og av 5. desember 2000 godkjente Rådet Kommisjonens handlingsplan for energieffektivitet og anmodet om særskilte tiltak i byggesektoren.
- 6) Bolig- og tjenestesektorene, som hovedsakelig består av bygninger, står for mer enn 40 % av Fellesskapets sluttforbruk av energi og vokser fortsatt, en utvikling som vil øke sektorens energiforbruk og dermed også dens utslipp av karbondioksid.
- 7) Rådetsdirektiv 93/76/EØF av 13. september 1993 om begrensning av utslipp av karbondioksid ved bedring av energieffektiviteten (SAVE)⁽⁷⁾, som krever at medlemsstatene utvikler, gjennomfører og rapporterer om programmer på området energieffektivitet i byggesektoren, begynner nå å vise vesentlige positive resultater. Det er likevel i tillegg behov for en rettsakt som gjør det mulig å fastsette mer konkrete tiltak med sikte på å utnytte de store mulighetene for energiøkonomisering og redusere de store forskjellene mellom medlemsstatenes resultater i denne sektoren.

⁽³⁾ EFT C 213 E av 31.7.2001, s. 266 og EFT C 203 E av 27.8.2002, s. 69.

⁽⁴⁾ EFT C 36 av 8.2.2002, s. 20.

⁽⁵⁾ EFT C 107 av 3.5.2002, s. 76.

⁽⁶⁾ Europaparlamentsuttalelse av 6. februar 2002 (ennå ikke offentliggjort i EFT), Rådets felles holdning av 7. juni 2002 (EFT C 197 av 20.8.2002, s. 6) og europaparlamentsbeslutning av 10. oktober 2002 (ennå ikke offentliggjort i EFT).

⁽⁷⁾ EFT L 237 av 22.9.1993, s. 28.

- 8) I henhold til rådsdirektiv 89/106/EØF av 21. desember 1988 om tilnærming av medlemsstatenes lover og forskrifter om byggevarer⁽⁸⁾ kreves det at byggverk og tilhørende varme-, kjøle- og ventilasjonsanlegg skal utformes og oppføres på en slik måte at det å bruke dem krever lite energi, idet det tas hensyn til de lokale klimatiske forhold og til beboernes komfort.
- 9) I forbindelse med tiltak for å forbedre bygningers energiytelse ytterligere, bør det tas hensyn til klimatiske og lokale forhold samt inneklima og kostnadseffektivitet. Tiltakene bør ikke være i strid med andre grunnleggende krav til bygninger som tilgjengelighet, sikkerhet og bygningens planlagte bruksformål.
- 10) En bygnings energiytelse skal beregnes på grunnlag av en metode som kan differensieres på regionalt plan, og som i tillegg til varmeisolasjon omfatter andre faktorer som spiller en stadig viktigere rolle, for eksempel varme- og klimaanlegg, bruk av fornybare energikilder og bygningens utforming. En felles tilnærming til denne prosessen, ved kvalifiserte og/eller godkjente sakkyndige hvis uavhengighet skal sikres på grunnlag av objektive kriterier, vil bidra til like vilkår med hensyn til medlemsstatenes innsats for energiøkonomisering i byggesektoren og gi bedre innsyn for potensielle eiere eller brukere med hensyn til energiytelse på Fellesskapets eiendomsmarked.
- 11) Kommisjonen vil videreutvikle standarder som EN 832 og prEN 13790, også med hensyn til klimaanlegg og belysning.
- 12) Bygninger påvirker energiforbruket på lang sikt, og nye bygninger bør derfor oppfylle minstekrav til energiytelse som er tilpasset det lokale klima. Beste praksis bør i denne forbindelse være basert på den best mulige utnyttelse av faktorer som fører til en forbedring av energiytelsen. Fordi mulighetene for å anvende alternative energiforsyningssystemer vanligvis ikke undersøkes fullt ut, bør de tekniske, miljømessige og økonomiske mulighetene for alternative energiforsyningssystemer vurderes; dette kan gjøres én gang, av medlemsstaten, gjennom en undersøkelse som resulterer i en liste over energiøkonomiseringstiltak, beregnet på gjennomsnittlige lokale markedsvilkår, som oppfyller kriteriene for kostnadseffektivitet. Før byggingen igangsettes, kan det kreves særskilte undersøkelser dersom tiltaket eller tiltakene anses som gjennomførbare.
- 13) Større rehabiliteringer av eksisterende bygninger over en viss størrelse bør anses som en mulighet til å treffe kostnadseffektive tiltak for å oppnå en forbedring av energiytelsen. Med større rehabilitering menes prosjekter der de samlede kostnadene for rehabilitering av bygningsskall og/eller energiinstallasjoner som varmeanlegg, varmtvannsforsyning, klimaanlegg, ventilasjon og belysning overstiger 25 % av bygningens verdi, ikke medregnet verdien av tomten bygningen står på, eller der mer enn 25 % av bygningsskallet rehabiliteres.
- 14) En forbedring av den samlede energiytelsen i en eksisterende bygning innebærer imidlertid ikke nødvendigvis en total rehabilitering av bygningen, men kan være begrenset til de delene som er av størst betydning for bygningens energiytelse, og som er kostnadseffektive.
- 15) Kravene som stilles ved rehabilitering av eksisterende bygninger bør ikke være uforenlige med bygningens tilsiktede funksjon, kvalitet eller karakter. Gjennom akkumulert energiøkonomisering bør det være mulig å tjene inn igjen

⁽⁸⁾ EFT L 40 av 11.2.1989, s. 12. Direktivet sist endret ved direktiv 93/68/EØF (EFT L 220 av 30.8.1993, s.1).

tilleggskostnadene knyttet til slik rehabilitering innenfor et rimelig tidsrom sett i forhold til den forventede tekniske levetiden.

- 16) Sertifiseringsprosessen kan støttes gjennom programmer for å fremme lik tilgang til forbedring av energiytelsen, den kan bygge på avtaler mellom de berørte parter organisasjoner og et organ utpekt av medlemsstatene, eller den kan foretas av energitjenesteytende selskaper som samtykker i å forplikte seg til å foreta de nærmere angitte investeringene. Ordningene som innføres, bør overvåkes og følges opp av medlemsstatene, som også bør fremme bruken av stimuleringsordninger. Så langt det er mulig, bør sertifikatet beskrive bygningens faktiske situasjon når det gjelder energiytelse, og det bør kunne revideres i samsvar med denne. Bygninger som brukes av offentlige myndigheter og bygninger som ofte oppsøkes av allmennheten, bør tjene som mønster når det gjelder miljø- og energihensyn, og bør derfor underkastes energisertifisering med jevne mellomrom. Spredning av disse opplysningene om energiytelse til allmennheten bør styrkes ved at energisertifikatene plasseres på steder der de er lette å se. I tillegg burde visning av offisielt anbefalte innetemperatureer sammen med faktisk målt temperatur kunne motvirke feil bruk av varme-, klima- og ventilasjonsanlegg. Dette burde bidra til at unødig energibruk unngås og at det sikres et behagelig inn klima (varmekomfort) i forhold til utetemperaturen.
- 17) Medlemsstatene kan også anvende andre midler eller tiltak enn de som er nevnt i dette direktiv for å oppmuntre til forbedring av energiytelsen. Medlemsstatene bør oppmuntre til god energiforvaltning, idet det tas hensyn til bygningenes bruksintensitet.
- 18) I de seneste år har antall klimaanlegg økt i søreuropeiske stater. Dette skaper store problemer på tidspunkter med høy belastning, øker prisen på elektrisitet og forstyrrer energibalansen i disse statene. Strategier som fører til bedre varmeytelse i bygninger om sommeren bør prioriteres. Derfor bør passiv kjøleteknikk videreutvikles, særlig teknikk som forbedrer inn klimaet og mikroklimaet rundt bygninger.
- 19) Regelmessig vedlikehold av kjeler og klimaanlegg utført av kvalifiserte personer bidrar til at anleggene hele tiden er riktig innstilt i samsvar med produktspesifikasjonen, og sikrer derved den best mulige ytelse ut fra miljø-, sikkerhets- og energihensyn. Hver gang utskifting kan være aktuelt med tanke på kostnadseffektivitet, er det hensiktsmessig å foreta en uavhengig vurdering av hele varmeanlegget.
- 20) Fakturering av beboerne for utgiftene til oppvarming, klimaanlegg og varmt vann på grunnlag av faktisk forbruk vil kunne bidra til energiøkonomisering i boligsektoren. Beboerne bør kunne regulere sitt eget forbruk av varme og varmt vann, i den grad slike tiltak er kostnadseffektive.
- 21) I samsvar med nærhetsprinsippet og forholdsmessighetsprinsippet som fastsatt i traktatens artikkel 5 bør alminnelige prinsipper og mål for en ordning med krav til energiytelse fastsettes på fellesskapsplan, men de nærmere reglene for gjennomføringen bør overlates til medlemsstatene, slik at hver medlemsstat kan velge den beste ordningen ut fra sin særlige situasjon. Dette direktiv er begrenset til det minimum som er nødvendig for å nå disse målene, og går ikke lenger enn det som er nødvendig for dette formål.
- 22) Det bør være mulighet for hurtig å kunne tilpasse beregningsmetoden og for at medlemsstatene med jevne mellomrom gjennomgår minstekravene til bygningers energiytelse på bakgrunn av den tekniske utvikling, blant annet når det gjelder konstruksjonsmaterialets isolasjonsegenskaper (eller -kvalitet), og av utviklingen innen standardisering.

- 23) De tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av dette direktiv, bør vedtas i samsvar med rådsbeslutning 1999/468/EF av 28. juni 1999 om fastsettelse av nærmere regler for utøvelsen av den gjennomføringsmyndighet som er tillagt Kommisjonen⁽⁹⁾.

VEDTATT DETTE DIREKTIV:

Artikkel 1

Formål

Formålet med dette direktiv er å fremme en forbedring av energiytelsen i bygninger i Fellesskapet, idet det tas hensyn til uteklima og lokale forhold samt krav til inneklimate og kostnadseffektivitet.

I dette direktiv fastsettes krav med hensyn til:

- a) den generelle rammen for en metode for beregning av den integrerte energiytelsen i bygninger,
- b) anvendelsen av minstekrav til energiytelsen i nye bygninger,
- c) anvendelsen av minstekrav til energiytelsen i eksisterende store bygninger som skal gjennomgå en større rehabilitering,
- d) energisertifisering av bygninger, og
- e) regelmessig kontroll av kjeler og klimaanlegg i bygninger samt en vurdering av varmeanlegg med mer enn 15 år gamle kjeler.

Artikkel 2

Definisjoner

I dette direktiv menes med:

1. «bygning»: en konstruksjon med tak og vegger der det brukes energi for å påvirke inneklimate; en bygning kan bety hele bygningen eller deler av den, utformet eller endret for separat bruk,
2. «en bygnings energiytelse»: den mengde energi som faktisk forbrukes eller beregnes forbrukt for å dekke de ulike behov knyttet til en standardisert bruk av bygningen, som blant annet kan omfatte oppvarming, varmtvann, kjøling, ventilasjon og belysning. Denne mengden skal gjenspeiles i en eller flere tallindikatorer der det ved beregningen er tatt hensyn til isolasjon, tekniske egenskaper og installasjonsegenskaper, utforming og plassering i forhold til klimaaspekter, soleksposering og innvirkning fra tilstøtende konstruksjoner, egen energiproduksjon og andre faktorer, herunder inneklimate, som påvirker energibehovet,
3. «energisertifikat for en bygning»: et sertifikat godkjent av medlemsstaten eller en juridisk person utpekt av den, som viser en bygnings energiytelse beregnet etter en metode basert på den generelle rammen fastsatt i vedlegget,
4. «kraftvarme» (CHP): samtidig omdanning av primærbrensel til mekanisk eller elektrisk energi og termisk energi i samsvar med visse kvalitetskriterier for energieffektivitet,
5. «klimaanlegg»: en kombinasjon av alle komponenter som kreves for å oppnå en form for luftbehandling der temperaturen reguleres eller kan senkes, eventuelt i kombinasjon med regulering av ventilasjon, luftfuktighet og luftrenhet,

⁽⁹⁾ EFT L 184 av 17.7.1999, s. 23.

6. «kjel»: et samlet kjel/brenner-anlegg som er beregnet på å overføre varme som frigjøres ved forbrenning, til vann,
7. «nominell nytteeffekt (uttrykt i kW)»: største varmeeffekt, fastsatt og garantert av produsenten, som kan leveres ved kontinuerlig drift, samtidig som den driftsvirkningsgrad produsenten har oppgitt, overholdes,
8. «varmepumpe»: en innretning eller et anlegg som trekker ut varme fra luft, vann eller jord ved lav temperatur og leverer varmen til bygningen.

Artikkel 3

Vedtakelse av en metode

Medlemsstatene skal anvende en metode, på nasjonalt eller regionalt plan, for beregning av bygningers energiytelse på grunnlag av den generelle rammen fastsatt i vedlegget. Del 1 og 2 av denne rammen skal tilpasses til den tekniske utvikling etter framgangsmåten nevnt i artikkel 14 nr. 2, idet det tas hensyn til standarder som får anvendelse i medlemsstatens lovgivning.

Denne metoden skal fastsettes på nasjonalt eller regionalt plan.

En bygnings energiytelse skal uttrykkes på en klar måte, og kan omfatte en indikator for CO₂-utslipp.

Artikkel 4

Fastsettelse av krav til energiytelse

1. Medlemsstatene skal treffe de tiltak som er nødvendige for å sikre at det fastsettes minstekrav til energiytelse for bygninger på grunnlag av metoden nevnt i artikkel 3. Når medlemsstatene fastsetter disse kravene, kan de skille mellom nye og eksisterende bygninger og forskjellige kategorier av bygninger. Kravene skal ta hensyn til alminnelige innklimaforhold for å unngå mulige negative virkninger som utilstrekkelig ventilasjon, samt lokale forhold og bygningens alder og tilsiktede bruk. Kravene skal gjennomgås med jevne mellomrom, som ikke bør overstige fem år og om nødvendig ajourføres for å gjenspeile den tekniske utvikling i byggesektoren.
2. Kravene til energiytelse skal anvendes i samsvar med artikkel 5 og 6.
3. Medlemsstatene kan vedta ikke å fastsette eller anvende kravene nevnt i nr. 1 for følgende kategorier av bygninger:
 - bygninger og monumenter som er offisielt vernet som del av et fredet miljø eller på grunn av sin særlige arkitektoniske eller historiske verdi, der overholdelse av kravene ville endre deres karakter eller utseende på en uakseptabel måte,
 - bygninger som brukes til gudstjeneste og annen religiøs virksomhet,
 - midlertidige boliger som det er planlagt å bruke i to år eller mindre, industrianlegg, verksteder og landbruksbygninger med lavt energibehov som ikke brukes til boligformål, og landbruksbygninger som ikke brukes til boligformål og som brukes av en sektor som omfattes av en nasjonal sektoravtale om energiytelse,
 - bygninger som brukes til boligformål og som det er planlagt å bruke i mindre enn fire måneder per år,
 - frittstående bygninger med et samlet bruksareal på mindre enn 50 m².

Artikkel 5

Nye bygninger

Medlemsstatene skal treffe de nødvendige tiltak for å sikre at nye bygninger oppfyller minstekravene til energiytelse nevnt i artikkel 4.

For nye bygninger med et samlet bruksareal på mer enn 1 000 m² skal medlemsstatene sikre at den tekniske, miljømessige og økonomiske gjennomførbarheten av alternative systemer som

- desentraliserte energiforsyningssystemer basert på fornybar energi,
- kraftvarme,
- fjernvarme- eller nærvarmeanlegg for oppvarming eller kjøling, dersom det er tilgjengelig,
- varmpumper, under visse forutsetninger,

vurderes og tas i betraktning før byggingen igangsettes.

Artikkel 6

Eksisterende bygninger

Medlemsstatene skal treffe de tiltak som er nødvendige for å sikre at det når bygninger med et samlet bruksareal på mer enn 1 000 m² gjennomgår en større rehabilitering, foretas en oppgradering av energiytelsen for å oppfylle minstekravene i den grad det er teknisk, funksjonelt og økonomisk gjennomførbart. Medlemsstatene skal beregne disse minstekravene til energiytelse på grunnlag av energiytelseskrav fastsatt for bygninger i samsvar med artikkel 4. Kravene kan fastsettes enten for hele den rehabiliterede bygningen eller for de rehabiliterede systemene eller komponentene når disse inngår i en rehabilitering som skal utføres i løpet av et begrenset tidsrom, med det ovennevnte mål å forbedre bygningens samlede energiytelse.

Artikkel 7

Energisertifikat

1. Medlemsstatene skal sikre at det når bygninger oppføres, selges eller leies ut, framlegges et energisertifikat for eieren eller av eieren for den mulige kjøper eller leietaker, alt etter omstendighetene. Sertifikatet skal ikke være gyldig i mer enn ti år. Sertifisering av leiligheter eller enheter beregnet på separat bruk i boligkomplekser kan være basert på:

- en felles sertifisering av hele bygningen for boligkomplekser med felles varmeanlegg, eller
- en vurdering av en annen representativ leilighet i samme boligkompleks.

Medlemsstatene kan unnta kategoriene nevnt i artikkel 4 nr. 3 fra virkeområdet for dette nummer.

2. Energisertifikatet for en bygning skal omfatte referanseverdier som lovpliktige standarder og standardverdier for referansemåling, for å gi forbrukerne mulighet til å sammenligne og vurdere bygningens energiytelse. Med sertifikatet skal det følge anbefalinger for en kostnadseffektiv forbedring av energiytelsen.

Formålet med sertifikatene skal bare være å gi opplysninger, og hvilke virkninger disse sertifikatene skal ha i forbindelse med rettergang eller på andre måter, skal avgjøres i samsvar med nasjonale regler.

3. Medlemsstatene skal treffe tiltak for å sikre at det for bygninger med et samlet bruksareal på mer enn 1 000 m² som brukes av offentlige myndigheter eller institusjoner som tilbyr offentlige tjenester til et stort antall personer, og som derfor ofte oppsøkes av disse personene, plasseres et energisertifikat som ikke er eldre enn ti år, på en framtrødende plass der det er godt synlig for allmennheten.

Intervall for anbefalt og aktuell inne-temperatur og, der det er hensiktsmessig, andre relevante klimafaktorer, kan også vises tydelig.

Artikkel 8

Kontroll av kjeler

For å redusere energiforbruket og begrense utslippene av karbondioksid skal medlemsstatene enten

- a) treffe de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre regelmessig kontroll av kjeler som oppvarmes med ikke-fornybart flytende eller fast brensel med en nominell nytteeffekt på 20 kW til 100 kW. Slike kontroller kan også gjennomføres for kjeler som bruker andre typer brensel.

Kjeler med en nominell nytteeffekt på mer enn 100 kW skal kontrolleres minst hvert annet år. For gasskjeler kan dette tidsrommet utvides til fire år.

For varmeanlegg med kjeler som er eldre enn 15 år og har en nominell nytteeffekt på mer enn 20 kW, skal medlemsstatene treffe de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre en engangskontroll av hele varmeanlegget. På grunnlag av denne kontrollen, som skal omfatte en vurdering av kjelens effektivitet og dimensjonering i forhold til bygningens oppvarmingsbehov, skal de sakkyndige gi brukerne råd om utskifting av kjelene, andre endringer av varmeanlegget og alternative løsninger, eller

- b) treffe tiltak for å sikre at det gis råd til brukerne om utskifting av kjeler, andre endringer av varmeanlegget og alternative løsninger som kan omfatte kontroller for å vurdere kjelens effektivitet og dimensjonering. Den samlede virkningen ved denne framgangsmåten bør i store trekk være likeverdig med virkningen ved anvendelse av bestemmelsene i bokstav a). Medlemsstater som velger dette alternativet, skal hvert annet år sende Kommisjonen en rapport om likeverdigheten ved den valgte framgangsmåten.

Artikkel 9

Kontroll av klimaanlegg

For å redusere energiforbruket og begrense utslippene av karbondioksid skal medlemsstatene treffe de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre en regelmessig kontroll av klimaanlegg med en nominell nytteeffekt på mer enn 12 kW.

Denne kontrollen skal omfatte en vurdering av klimaanleggets effektivitet og dimensjonering i forhold til bygningens kjølebehov. Brukerne skal få egnede råd om mulig utbedring eller utskifting av klimaanlegget og om alternative løsninger.

Artikkel 10

Uavhengige sakkyndige

Medlemsstatene skal sikre at sertifiseringen av bygninger, utarbeidingen av de medfølgende anbefalingene og kontrollen av kjeler og klimaanlegg gjennomføres på en uavhengig måte av

kvalifiserte og/eller godkjente sakkyndige, uansett om disse er selvstendig næringsdrivende eller ansatt i offentlige organer eller private foretak.

Artikkel 11

Gjennomgåelse

Kommisjonen skal med bistand fra komiteen nedsatt ved artikkel 14 vurdere dette direktiv i lys av erfaringene som er gjort med hensyn til anvendelsen av det, og, ved behov, komme med forslag med hensyn til blant annet

- a) mulige tilleggstiltak i forbindelse med rehabilitering i bygninger med et samlet bruksareal på mindre enn 1 000 m²,
- b) generelle tiltak for å stimulere til ytterligere energieffektivisering i bygninger.

Artikkel 12

Informasjon

Medlemsstatene kan treffe de tiltak som er nødvendige for å informere brukerne av bygningen om forskjellige metoder og rutiner som bidrar til forbedring av energiytelsen. Etter anmodning fra medlemsstatene skal Kommisjonen bistå medlemsstatene i gjennomføringen av slike informasjonskampanjer, som kan være gjenstand for fellesskapsprogrammer.

Artikkel 13

Tilpasning av rammen

Nr. 1 og 2 i vedlegget skal gjennomgås med jevne mellomrom, som ikke skal være kortere enn to år.

Eventuelle endringer som er nødvendige for å tilpasse nr. 1 og 2 i vedlegget til den tekniske utvikling, skal vedtas etter framgangsmåten nevnt i artikkel 14 nr. 2.

Artikkel 14

Komité

1. Kommisjonen skal bistås av en komité.
2. Når det vises til dette nummer, får artikkel 5 og 7 i beslutning 1999/468/EF anvendelse, samtidig som det tas hensyn til bestemmelsene i beslutningens artikkel 8. Tidsrommet fastsatt i artikkel 5 nr. 6 i beslutning 1999/468/EF skal være tre måneder.
3. Komiteen fastsetter sin forretningsorden.
- 4.

Artikkel 15

Innarbeiding i nasjonal lovgivning

1. Medlemsstatene skal innen 4. januar 2006 sette i kraft de lover og forskrifter som er nødvendige for å etterkomme dette direktiv. De skal umiddelbart underrette Kommisjonen om dette.

Disse bestemmelsene skal, når de vedtas av medlemsstatene, inneholde en henvisning til dette direktiv, eller det skal vises til direktivet når de kunngjøres. Nærmere regler for henvisningen fastsettes av medlemsstatene.

2. Dersom medlemsstatene mangler kvalifiserte og/eller godkjente sakkyndige, kan de få et ytterligere tidsrom på tre år til å anvende bestemmelsene i artikkel 7, 8 og 9 fullt ut. Når

medlemsstatene benytter seg av denne muligheten, skal de underrette Kommisjonen og framlegge en egnet begrunnelse sammen med en tidsplan for den videre gjennomføring av dette direktiv.

Artikkel 16

Ikrafttredelse

Dette direktiv trer i kraft den dag det kunngjøres i *De Europeiske Fellesskaps Tidende*.

Artikkel 17

Adressater

Dette direktiv er rettet til medlemsstatene.

Utferdiget i Brussel, 16. desember 2002.

For Europaparlamentet
P. COX
BOEL
President

For Rådet
M. FISCHER

Formann

VEDLEGG

Generell ramme for beregning av bygningers energiytelse (artikkel 3)

1. Beregningsmetoden for bygningers energiytelse skal omfatte minst følgende faktorer:
 - a) bygningens varmeegenskaper (ytre bygningsskall og innvendige skillevegger osv.). Disse egenskapene kan også omfatte lufttetthet,
 - b) varmeanlegg og varmtvannsforsyning, herunder isolasjonsegenskaper,
 - c) klimaanlegg,
 - d) ventilasjon,
 - e) innebygd lysanlegg (hovedsakelig bygninger som ikke er beregnet brukt til boligformål),
 - f) bygningers plassering og orientering, herunder uteklima,
 - g) passive solenergisystemer og solbeskyttelse,
 - h) naturlig ventilasjon,
 - i) inneklima, herunder planlagt inneklima.
2. I denne beregningen skal det, når det er relevant, tas hensyn til den positive virkningen av følgende faktorer:
 - a) aktive solenergisystemer og andre varme- og elektrisitetssystemer som er basert på fornybare energikilder,
 - b) elektrisitet fra kraftvarmeanlegg,
 - c) fjernvarme- eller nærvarmeanlegg for oppvarming eller kjøling,
 - d) naturlig lys.
3. I forbindelse med denne beregningen bør bygninger inndeles på egnet måte i kategorier som:
 - a) forskjellige typer enfamiliehus,
 - b) boligkomplekser,
 - c) kontorer,
 - d) utdanningsbygg,
 - e) sykehus,
 - f) hoteller og restauranter,
 - g) idrettsanlegg,
 - h) bygninger for engros- og detaljhandel,
 - i) andre typer energiforbrukende bygninger.

