

Energidepartementet

Svar sendt inn på [Høringer på regjeringen.no!](https://www.regjeringen.no)

2. oktober 2024

Hørings svar fra Norsk takst til energimerkeforskriften for bygninger

Strømforbruket i bygninger skal reduseres med 10 TWh innen 2030, ifølge Regjeringens handlingsplan fra 2023. Som en del av dette må da Regjeringen gjøre det enklere for folk flest å energieffektivisere boligbygg.

Et viktig grep for å få ned energiforbruket er å gjøre energimerkeordningen i ny energimerkeforskrift relevant:

- Boligeiere må få et kvalifisert og uhildet informasjonsgrunnlag til å utføre lønnsom energieffektivisering.
- Finanssektoren må kunne stole på energimerkingen som grunnlag for låneporteføljen som vil skille mellom grønne og brune lån, altså boliger som er energieffektive og ikke. Grønne lån er en viktig del av bankenes strategi for å oppnå bærekraftsmål og samtidig støtte kundene i deres økonomiske og miljømessige mål.

Norsk takst sine innspill oppsummert

- Formålet i energimerkeforskriften må i tillegg være forbrukerorientert og gi tydelig, uhildet og kvalifisert informasjonsgrunnlag til forbruker der en egenerklæring ikke er tilstrekkelig. Energimerkedata må samles inn og brukes til å øke kunnskapen om norske boliger, analysere bygningsmassen for tiltak og øke antall energimerker.
- Energimerkeordningen og energikrav i TEK må samordnes, og Norges energimerking må samsvare med energimerkingen i Europa
- Ny og revidert *NS3101 Beregning av bygningers energiytelse* må legges til grunn for beregningen av energimerket.
- Takstingeniører i Norsk takst har allerede informasjon om boligen fra tilstandsrapporten, noe som gjør det kostnadseffektivt å inkludere energimerke og tiltaksliste som en del av tilstandsrapporten som utarbeides ved boligsalg.
- Energimerking som ikke gjelder de enkleste og nyeste boligene må utføres av kvalifiserte og uhildede fagfolk for å sikre nøyaktighet og pålitelighet.

Norsk takst sine innspill

1. Formålet med energimerkingen

Formålet med energimerkeforskriften må være å gjøre energimerkingen relevant.

Dette står det om formålet i energimerkeforskriften:

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

Formålet må i tillegg være forbrukerorientert på boliger fordi det er boligeier som må investere og sette i verk tiltak eller leve med konsekvensen av høyt strømforbruk i en leiet bolig.

Formålet må i tillegg være å gi tydelig, uhildet og kvalifisert informasjonsgrunnlag til forbruker der en egenerklæring ikke er tilstrekkelig, typisk der boligen har gjennomgått vesentlige endringer eller er en brukt bolig.

Energimerkingen blir relevant for forbruker når den settes i sammenheng med boligens tilstand ved boligkjøp (sammen med tilstandsrapport) eller ved låneopptak/refinansiering i bank.

Det overordnede målet er å oppnå mer energieffektive boliger. For å gjøre dette, må vi kunne måle boligmassens energinivå og hvordan den utvikler seg.

Formålet bør i tillegg være å øke antall energimerkinger. Norsk takst erfarer at mange boliger, både nye og gamle, mangler energimerking og energiattest, og at det ofte benyttes for gamle og utdaterte energimerker i forbindelse med boligsalg.

Formålet må i tillegg være å bruke energimerkedata til å analysere bygningsmassen for tiltak og øke antall energimerker.

2. Harmonisering av regelverk og sammenkobling mot europeiske regler og standarder

Energimerkeordningen og energikrav i TEK må samordnes.

Normen for fastsettelse av energimerke bør være ny og revidert NS3101.

Standarden *NS3101 Beregning av bygningers energiytelse* har vært brukt som grunnlag for å dokumentere samsvar med kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) og for å fastsette energikarakteren i energimerket for bygninger (energimerkeforskriften for bygninger). Dette er det overordnede normative rammeverket i standardstrukturen og loven bør vise til en ny og revidert utgave av standarden.

Energimerkeordningen må samkjøres med EUs taksonomi og følge siste bygningsenergidirektiv. Norges energimerking må samsvare med energimerkingen i Europa.

3. Sammenkobling med andre vurderinger og bruksområder

Energimerkingen må gjøres relevant for forbruker og kobles sammen med andre vurderinger og bruksområder.

Takstingeniører i Norsk takst er i boligene når det utarbeides tilstandsrapport, og har allerede informasjon og kunnskap om boligen som det kan bygges videre på. Det er kostnadseffektivt å legge til krav om energimerke og tiltaksliste i tilstandsrapporten.

4. Forenklet vurdering - § 10a

I lovforslaget er det inntatt følgende bestemmelse:

§ 10a Metode for beregning av energikarakteren

Energikarakteren skal beregnes etter SN-NSPEK 3031:2021, med de presiseringer og unntak som følger av denne forskrift.

For boliger kan det gjøres en forenklet beregning etter kriterier som Enova SF bestemmer.

Vurderinger som skal gjøres av uhildede kvalifiserte fagfolk må følge standarden ny og revidert NS3101 Beregning av bygningers energiytelse. Dette er det overordnede normative rammeverket i standardstrukturen.

Norsk takst er enig i at det for en del boliger vil holde med en forenklet vurdering tilpasset bolig, særlig gjelder dette et stort antall leiligheter i store boligbygg.

Lovgiver må i loven fastsette rammene for en forenklet vurdering på et slikt viktig og betydningsfullt felt, og ikke unndra dette viktige spørsmålet fra åpen lovbehandling. Dette gjelder både type bolig og hvordan vurderingene skal utføres. Detaljene kan legges til ny og revidert NS3101 og en veiledning for forenklet vurdering av bolig. Detaljene kan da utvikles i takt med samfunnsutvikling og beste praksis, samt harmoniseres mot europeisk utvikling.

5. Kvalifisert og uhildet vurdering

Det er viktig at vurderinger utføres av kvalifiserte og uhildede fagfolk for å sikre nøyaktighet og pålitelighet. Dette bidrar til å gi et korrekt informasjonsgrunnlag for energieffektivisering og økonomiske beslutninger, noe forbrukere og andre aktører som banker trenger.

Det er i dag usikkert om energimerkingen på brukte boliger er riktig fordi den bygger på feilinformasjon.

Beste hilsen
Norsk takst

Daniel Ø. Helgesen
Administrererer direktør