

Olje og Energidepartementet
Sendes elektronisk

Dato: 18.12.2023

Innspill til forslag til endringer i energimerkeforskriften

Finans Norge takker for muligheten til å levere innspill til Olje- og energidepartementets høring om forslag til endringer i energimerkeforskriften for bygninger for gjennomføring av bygningsenergidirektiv II. Finans Norge er positive til at energimerkeforskriften revideres for å kunne gjennomføre bygningsenergidirektiv II. Dette gir bedre forutsetninger for å hensynta kommende endringer i bygningsenergidirektivet. Bygningsenergidirektiv II ble endret i EU i 2018, og det arbeides for tiden med en revisjon som foreløpig ikke er vedtatt. På generell basis mener Finans Norge at det er viktig at denne og kommende endringer i energimerkeforskriften legger til rette for en større grad av harmonisering med definisjoner i andre relevante regelverk, slik som EUs taksonomi og byggteknisk forskrift. Dette for å øke brukervennligheten og gjøre det mulig å bruke informasjon om energiytelse i omstillingsarbeid og rapportering.

Det bør også gjennomføres tiltak for å øke dekningsgraden av energimerker, som er svært lav¹ i dag. Hensikten med energiattestene er å gi eier informasjon om byggets nåværende energiytelse og mulige energieffektiviseringstiltak. Videre skal energiattestene gjøre kjøpere og leietakere i stand til å ta mer informerte valg, i tillegg til å gi energiytelsesinformasjon til andre aktører, for eksempel finansnæringen. For at energiattestene skal kunne ivareta disse rollene er det viktig med høy dekningsgrad.

Under gjennomgåås Finans Norge sine konkrete innspill til høringsnotatet.

Endring i hvilke bygg som må ha gyldig energiattest

Forslaget fører til at kravet om at yrkesbygninger med et samlet bruksareal på mer enn 1000 kvadratmeter til enhver tid skal ha gyldig energiattest faller bort. Samtidig innebærer forslaget en utvidet plikt for bygninger hvor mer enn 250 kvadratmeter av bygningens bruksareal brukes av offentlige myndigheter, og for bygg på over 500 kvadratmeter som ofte besøkes av allmenheten. Finans Norge savner en redegjørelse om hvorvidt forslaget totalt sett fører til at flere eller færre blir pliktige til å ha gyldig energiattest. Det hadde også vært gunstig hvis det fantes en funksjon som gjorde det mulig å søke på en eiendom og få informasjon om det er krav om gyldig energiattest eller ikke. Dette er ikke alltid like enkelt for brukerne av informasjonen å avgjøre i dag.

Finans Norge mener at det er viktig at det arbeides aktivt for å øke dekningsgraden av energimerker, og at det er uheldig dersom færre får et lovkrav om å ha gyldig energiattest. Finansnæringen ønsker å

¹ I Finansiell stabilitet 2022 anslår Norges Bank at rundt 22 prosent av eiendomsmassen innen yrkesbygg har et gyldig energimerke

legge til rette for en mer energieffektiv bygningsmasse i Norge. Lav dekningsgrad av energimerker er en utfordring både når det gjelder bankenes mulighet til å kunne tilby grønne låneprodukter, for bankens rolle som rådgiver og for finansnæringens etterlevelse av eksisterende og kommende rapporteringskrav. Dette hindrer bankenes mulighet til å kunne bidra til grønn omstilling og energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse.

Energimerking av hele bygg og sameksistens av flere energiattester

Finans Norge er positive til at det blir mulig å energimerke hele bygg i stedet for å måtte energimerke alle enhetene hver for seg. Dette vil blant annet gjøre det enklere for banker å vurdere om lån til boligselskaper oppfyller kriteriene for grønne lån. Samtidig vil det være tidsbesparende for energimerking av nybygg. Det kan imidlertid oppstå en utfordring hvis det eksisterer flere energiattester på samme enhet samtidig. For eksempel dersom det finnes en energiattest som er gjort på hele bygget og en som senere er gjort på enhetsnivå, eller tilfeller hvor det finnes en energiattest som er gjort på ekspertmetoden og senere en som er gjort ved forenklet metode. Det er behov for tydelige føringer for hvilken energiattest som skal være gjeldende dersom det eksisterer flere energiattester. Dette vil bidra til at interessenter vurderer objekter på en enhetlig måte og skape tillit til ordningen.

En del av hensikten med energimerkeordningen er å synliggjøre relevante energiforbedringstiltak, og dermed bidra til energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse. Finans Norge mener at det er positivt at høringsnotatet foreslår nye krav som skal heve kvaliteten på tiltakslisten. For borettslag og sameier er det begrensede muligheter til å gjennomføre tiltak i den enkelte leilighet, og en felles energiattest med relevante tiltak for bygget som helhet anses derfor som hensiktsmessig. For at flere energieffektiviseringstiltak faktisk gjennomføres bør det vurderes å innføre plikt for energimerking av borettslag og sameier over en viss størrelse. Dette vil bidra til å øke dekningsgraden av energimerker og samtidig gjøre informasjon om de relevante energieffektiviseringstiltakene enklere tilgjengelig for de relevante beslutningstakerne.

Kobling av energimerke til matrikkeldata

For at det skal være mulig for finansforetak å koble energimerke til et panteobjekt må det finnes informasjon om matrikkeldata sammen med energimerket. Feilrapportering eller mangelfull rapportering av matrikkeldata når man legger inn energimerke i energimerkedatabasen, kan være en av flere årsaker til lav dekningsgrad på nyere bygg. Finans Norge mener at det bør stilles tydelige krav til at man skal inkludere matrikkeldata og rapportere inn til energimerkedatabasen før en energiattest er gyldig. Dersom det skal bli mulig å energimerke hele bygg, må man også avklare hvordan dette skal kobles til enhetenes matrikler, slik at det blir mulig for finansforetak å koble energimerke til et panteobjekt. Denne problemstilling eksisterer allerede i dag for borettslag der felles energiattester ikke kobles på andelsnummer som er identitetsbæreren i grunnboken. Dette fører til at energimerke ikke kan benyttes til bankenes rapportering eller for å vurdere om et objekt kvalifiserer for grønn finansiering.

Vedvarende plikt til å ha energimerke ved salg utleie og oppføring av nybygg

Det er positivt at det presiseres at plikten til å ha gyldig energimerke ved salg, utleie eller oppføring av nybygg er et vedvarende krav. Dette kan bidra til å øke dekningsgraden. Det foreslås å videreføre dagens grense på ett år for å kunne kreve at manglende energiattest lages på selgers regning. I mange tilfeller vil man som kjøper ikke bli oppmerksom på manglende energiattest før et eventuelt nytt salg, eller søknad om grønne låneprodukter hvor energiattest etterspørres. Grensen på ett år fremstår

derfor for uforholdsmessig kort, og Finans Norge mener at man burde hatt en lenger frist på linje med andre reklamasjonsregler. Manglende eller mangelfull energimerking er en ulempe for forbruker, som kan gå glipp av muligheten til grønn finansiering. Ved nybygg skal energimerkingen gjennomføres av eksperter, som legger inn detaljert informasjon om bygget. Dersom forbruker senere må energimerke boligen sin selv, på grunn av manglende energimerke, vil man ofte benytte den forenklete metoden som legger til grunn mer konservative forutsetninger. Dette reduserer sjansen for at forbruker får et energimerke som kvalifiserer til grønt lån.

Ansvar for å innhente energiattest

I høringsnotatet foreslås det en presisering om at det er byggherren som plikter å innhente energiattest før ferdigstilling. I tilfeller hvor hus oppføres på egen tomt vil ofte forbruker være byggherre. Forbruker har ofte begrenset kunnskap om kravene og manglende kompetanse knyttet til energimerking. Det er den som har prosjektert boligen som har best forutsetning for å levere energimerke for boligen. Disse uhensiktsmessige grensene for ansvar kan være med på å forklare den lave dekningsgraden på eneboliger og småhus. Et mulig tiltak for å øke dekningsgraden kan være å stille krav om at energiattest skal foreligge ved overtagelse og at ansvaret pålegges entreprenør/husleverandør.

Bruk av energiattesten eller deler av den i markedsføring

I forslaget foreslås det at skal stilles krav til at energimerket, eller en forenklet gjengivelse av energimerket, skal gjengis i markedsføring. Det er viktig at forbruker får tilgang på den informasjonen som er relevant for å avgjøre om et objekt vil tilfredsstille krav til grønn finansiering eller ikke. I dag gir de fleste banker grønne lån basert på energikarakter. I fremtiden er det naturlig å se for seg at kriteriene for grønne utlån harmoniseres mer med kriteriene for grønne aktiviteter i EUs taksonomi. Dersom definisjonen av terskelverdier i taksonomien vil basere seg levert energi i stedet for energikarakterskalaen er det derfor viktig at levert energi også kommer frem i annonser og lignende. For å gi tilstrekkelig informasjon til både forbruker og banker bør det være mulig å utlede fra energiattesten om et bygg er i tråd med kriteriene i taksonomien eller ikke. Generelt er det viktig at endringer i energimerkeordningen ses i sammenheng med andre regelverk, slik som EUs taksonomi og byggt teknisk forskrift

Energimerkedatabasen og offentliggjøring av energiattester

I forslaget presiseres det at interessenter ikke skal få full tilgang til databasen, eksempelvis for å gjøre automatiserte vurderinger ifm. lånesøknader. Samtidig presiseres det at det er ønskelig at Enova skal kunne stille utvalgte data fra energiattesten til disposisjon til banker for at de skal kunne vurdere om aktiviteter er i tråd med kriteriene i EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet. Når det i høringsnotatet presiseres at attesten ikke skal inneholde sensitiv data bør det heller ikke være nødvendig å åpne for at privatpersoner skal kunne kreve at energiattest ikke skal tilgjengeliggjøres. Finans Norge mener det er viktig at banker og andre interessenter får tilgang til data på en måte som kan bidra til å redusere arbeidsbyrden knyttet til økte rapporteringskrav fremover.

Tiltak for økt dekningsgrad av energimerker

I dag er det relativt få eiendommer som er energimerket, og Finans Norge savner at høringen drøfter tiltak som kan øke andelen energimerkede bygg i vesentlig grad. Eksempler på tiltak kan være å inkludere energimerking i avhendingsloven, eller at man krever et gyldig energimerke for å få ferdigattest fra kommunen. Høringsnotatet mangler også en presisering av tilsynsrollen og hva som er konsekvensene for privatpersoner eller bedrifter som ikke har energikarakter i henhold til lovkravene, eller som opererer med falske energiattester eller energiattester der matrikkeldata er ufullstendig lagt

inn. Uten en god diskusjon om hensiktsmessige tiltak, eller en bedre beskrivelse av hvordan man skal øke dekningsgraden med dagens regler, fremstår høringen som ufullstendig.

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Kristian Ruth
Direktør Bærekraft

Mari Betanzo
Seniorrådgiver bærekraft