



FORBRUKERRÅDET

NVE
Middelthuns gate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Saksbehandler:
Birger Jensen

Vår dato:
28.09.2009

Vår referanse:

Deres dato:
25. juni 2009

Deres referanse:
20070034/aclb

Svar på høring om forslag til forskrift om energieffektivitet i bygninger

Vedlagt ligger Forbrukerrådets synspunkter på forslag til forskrift om energieffektivitet i bygninger basert på endringer i energiloven, vedtatt 24. april 2009, på grunnlag av Ot.prp. nr 24 (2008-2009) om lov om endringer i lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m.(energiloven), en del av den norske gjennomføringen av EUs bygningsdirektiv (2002/91/EF).

Med hilsen

for Forbrukerrådet

Roger Helde
Regiondirektør

Audun Skeidsvoll
Forbrukerpolitisk direktør

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet
Møre og Romsdal
Nord-Trøndelag
Sør-Trøndelag

Postadresse:
P.b. 671 Sentrum
7407 Trondheim

Besøksadresse:
Dronningens gate 10
7011 Trondheim

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

trondheim@
forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Telefax:
73 51 49 35

Saksbehandler:
Birger Jensen

Vår dato:
28.09.2009

Vår referanse:

Deres dato:
25.juni 2009

Deres referanse:
20070034/aclb

Høring – forskrift til energiloven om energimerking av boliger

Det vises til høringsbrev fra NVE datert 26.06.2009 vedrørende forskrift til energieffektivitet til bygninger.

Forbrukerrådet har som mål å stimulere forbrukerne til å foreta valg som sikrer en bærekraftig utvikling. Regjeringen ønsker med meldingen å fokusere på forbruksnivå og verdier og oppmuntre til debatt og mer bevisste forbrukere (St.meld.nr 40 (1998-199:21)). Dette henger sammen med økende miljøutfordringer knyttet til mål om en bærekraftig utvikling. Det er også en uttalt politisk ambisjon at Norge som et rikt land både må bidra til en global, bærekraftig utvikling av verdenssamfunnet og til en dreining til mer bærekraftig forbruk i Norge.

NVE skriver i høringsbrevet at energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg skal bidra til mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruken i bygningsmassen, noe som igjen vil kunne føre til større interesse for å gjennomføre konkrete effektiviseringstiltak, og gi en riktigere verdsetting av bygninger når disse selges eller leies ut. Bygningseiere, leietakere og andre aktører i eiendomsmarkedet skal sikres grunnleggende informasjon om energitilstanden i bygningen.

Formålet med forskriften til energieffektivitet i bygninger har således sammenfallende verdier med Forbrukerrådets strategi. Forbrukerrådet er i hovedsak positiv til forskriften, men har følgende kommentarer til forslaget.

Vi har i besvarelsen valgt å uttrykke støtte til enkelte paragrafer til forskriften, og som dermed ikke fremstår som et konkret innspill til endring av forskriften.

3.1.2.2 Forskriftens virkeområde

Forbrukerrådet støtter NVEs forslag om at forskriften ikke kan fravikes ved avtale

3.2.2.2 Energiattest ved salg av boliger eller bygninger

Forbrukerrådet støtter NVEs forslag om at energiattesten skal fremgå av markedsførings ved salg eller utleie av bolig. Dette vil gi forbrukerne en mulighet til å orientere seg i boligmarkedet på bakgrunn av de respektive boligenes energieffektivitet. Forbrukerrådet ønsker å vise til undersøkelsen som NIBR presenterte i 2008 "Beboernes tilfredshet med nybygde boliger". En av konklusjonene i undersøkelsen var at forbrukerne ikke var interessert i å investere i miljø med mindre dette kom frem på strømgningen. Forbrukerrådet foreslår at også en tiltaksliste komme frem av

attesten som igjen kan kobles mot annonseringen. Listen bør antyde hvilke kostnader som er forbundet med de foreslåtte tiltakene, hvilken gevinst de vil ha for forbrukeren, og hvilke støtteordninger som finnes for å gjennomføre tiltakene. Generelt sett bør det komme frem av annonseringen, prospekter eller annet markedsføringsmaterieell hvilke besparelser forbrukeren gjør ved kjøp av en energieffektiv bolig med høyt indikatortall, eller hvilke utgifter som er forbundet ved kjøp av en bolig med et lavt indikatortall.

3.2.4 Oppføring av nye bygninger

NVE skriver følgende i høringsbrevet:

3.2.4.1 Bakgrunn

Eieren av en bolig eller bygning skal sørge for at boligen eller bygningen har en energiattest ved salg eller ferdigstillelse. Dersom en eksisterende bolig eller bygning er ombygget etter plan- og bygningsloven § 31-2 om hovedombygging, vil denne boligen eller bygningen likestilles med en ny bolig eller bygning. Mange nye boliger og bygninger selges fra utbygger til den som skal bruke boligen eller bygningen. Slikt salg utløser merkeplikten etter forskriftsutkastet § 5. I de tilfellene hvor en bolig eller bygning ikke er gjenstand for salg, gjelder etter denne paragraf merkeplikten før ferdigstillelse. Plikten innebærer at utbygger gjennomfører energimerking og at energiattesten oversendes byggesaksmyndigheten senest i forbindelse med søknad om ferdigstillelse.

Merking av nye boliger og bygninger kan i mange tilfelle være aktuelt før boligen eller bygningen er ferdig, for eksempel på bakgrunn av et prosjekt under utvikling. Energiattesten forutsettes da laget på bakgrunn av den prosjekterte eller planlagte boligen eller bygningen. Dersom prosjektet endres frem til ferdigstillelse plikter utbygger å utferdige en endelig energiattest som representerer boligen eller bygningen slik den er ved ferdigstillelsen. I og med at det for nybygg finnes detaljerte opplysninger om byggemåte og materialer, er det naturlig at slike bygg merkes på et detaljert nivå og i sammenheng med at byggeprosjektet blir energiberegnet i forhold til byggeforskriftenes krav.

Bestemmelsen medfører ingen krav i forhold til plan- og bygningsloven. Brudd på bestemmelsen vil medføre sanksjonsmuligheter etter denne loven.

3.2.4.2 Forslag til § 7

Eieren skal legge frem gyldig energiattest for nyoppført bolig eller bygning før ferdigattest etter lov av 14. juni 1985 nr. 77 Plan- og bygningslov (pbl) er utferdiget. Likestilt med nyoppført bolig eller bygning er hovedombygging av eksisterende bolig eller bygning, jf. pbl § 87 nr 2 bokstav a.

Etter Forbrukerrådets syn bør dette forskriftsforslaget omformuleres slik at ansvaret legges på utbygger/entreprenør/ansvarlig søker. Slik Forbrukerrådet nå forstår forskriftsteksten, kan forbrukeren/eier i verste fall ansvarliggjøres å fremskaffe energisertifikat for å få ferdigattesten, da mange forbrukere overtar bolig før det foreligger ferdigattest. Slik Forbrukerrådet forstår forslaget fra NVE er det eieren av boligen etter Bustadoppføringslova som blir ansvarlig for å sende inn energiattesten. Slik vi forstår forslaget fra NVE overflyttes ansvaret på ny eier å fremlegge energiattest hvis forbrukeren har overtatt boligen før det foreligger ferdigattest. Å pålegge forbrukeren noe som helst ansvar for å legge frem energisertifikat i forbindelse med bygging av ny bolig er Forbrukerrådet negativ til.

3.2.8.2 Innholdet i energiattesten

NVE skriver følgende i høringsbrevet

3.2.8.2 Forslag til § 11

Energiattesten skal inneholde:

a) Et energimerke som skal gjengi resultatet av beregningen etter § 10 i form av en skala fra A til G, hvor A er beste karakter. Karakteren gir en indikasjon på om boligen eller bygningen har et høyt eller

lavt energibehov sammenlignet med andre boliger og bygninger innen samme bygningskategori. Karakter A kan ikke gis uten at det er gjennomført tetthetskontroll av bygningen.

NVE opplyser i bakgrunnsteksten at en bolig vil etter dagens forskriftskrav (tek 2007) vil klassifiseres under energimerket c eller d. Forbrukerrådet mener på bakgrunn av dette at det vil være et større avvik mellom de tre trinnene e-g enn de fire trinnene a-d. Forbrukerrådet mener at informasjonsverdien er lav fordi majoriteten av dagens boliger befinner seg innefor den nedre del av skalaen. En vanlig bolig bygd etter TEK 97 vil da klassifiseres fra e og nedover mens en eldre enebolig fra 1820 vil befinne seg på karakteren G.

Formålet med denne forskriften er å gi informasjon om bygningens energitilstand. Forbrukerrådet mener at karakterskalaen e-g ikke vil gi tilstrekkelig informasjon og skille mellom de eksisterende bygningenes energitilstand. Det vil være store forskjeller i energitilstanden på en bolig i energiklasse G og en bolig i energiklasse E. Forbrukerrådet er av den oppfatning av at skalaen bør tilpasses dagens boligmasse, og ikke boligmassen etter tek 2007 etter overgangsperioden f.o.m 1. august 2009.

3.4.1.2 Kompetansekrav til å utføre energimerking

NVE har lagt opp til en ordning der forbrukerne selv vil utstede energiattest ved salg eller utleie av eksisterende boliger. Forbrukerrådet ser utfordringer knyttet til egenmeldingen ved dagens ordning. En kjøper av bolig kan få dårlig kvalitetssikrede opplysninger, med eventuelle erstatningskrav som en følge av uriktige opplysninger ved boligen.

I tillegg finner Forbrukerrådet finner det bemerkelsesverdig at kompetansekravet ved salg eller utleie av yrkesbygninger står i skarp kontrast til den egenerklæringen som legges frem ved salg av privatboliger.

Forbrukerrådet har vært representert i det regjeringsoppnevnte takstlovutvalget. (http://forbrukerportalen.no/Artikler/2009/tilstandsrapport_erstatter_taksten)

Forbrukerrådet ønsker innført en obligatorisk ordning med plikt for selger til å innhente tilstandsrapport, ved salg av boliger. I lovutvalgets NOU er det foreslått bygningssakkyndige bør lage energiattesten, noe som fremstår som mest betryggende. Den bygningssakkyndiges ansvar i den forbindelse bør begrenses til at riktig data er lagt inn.

Takstlovutvalget konkluderte med følgende:

Uavhengig av hvilket alternativ som velges, medfører imidlertid krav om at tilstandsrapporten skal inneholde energiattest, neppe økte kostnader: Selger har uansett plikt til å fremlegge energiattest, og skal den bygningssakkyndige lage energiattesten, er dette antagelig raskt gjort. Å gjøre energiattest til en del av tilstandsrapporten kan forenes med alle forslagene til modeller for å øke bruken av tilstandsrapport. Dersom selger velger å ikke innhente tilstandsrapport, vil selger uansett ha plikt til å legge frem energiattest etter de foreslåtte reglene i energiloven. Det at energiattesten på denne måte knyttes til tilstandsrapporten, med de eventuelle gunstige rettsvirkninger fremleggelse av tilstandsrapport fører med seg, kan gi selger ytterligere oppfordring til å legge frem energiattest.

Utvalget er også av den oppfatning at energiattest bør gjøres til en del av tilstandsrapporten dersom fremleggelse gjøres til en lovpålagt plikt som sanksjoneres med for eksempel gebyr eller tinglysingsspærre. Dette fremstår som en praktisk løsning ettersom håndhevingen da kan samordnes og bli mer effektiv: En selger som unnlater å legge frem tilstandsrapport (med energiattest), vil med hjemmel i energiloven kunne ilegges et administrativt gebyr, samtidig som kjøper i alle fall kan kreve erstattet utgiftene med å innhente energiattesten. I tillegg vil de sanksjoner som eventuelt besluttes ved unnlatt innhenting av tilstandsrapport, kunne komme til anvendelse. I og med at utvalgsmedlemmene Hammerø, Hatlebakk, Heggheim og Holm foreslår innført en lovpålagt plikt for selger til å innhente tilstandsrapport, og utvalget anbefaler

at energisertifikatet bør bli en del av tilstandsrapporten, vil disse utvalgsmedlemmene påpeke det uheldige i at NVE er kontrollorgan for hvorvidt selger har fremlagt energisertifikat, mens tinglysingsmyndigheten, etter disse medlemmenes forslag, kontrollerer at tilstandsrapport er innhentet. En mer praktisk og samordnet løsning vil være at tinglysingsmyndighetene gjøres til kontrollorgan både for tilstandsrapporten og energisertifikatet.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/dok/NOUer/2009/nou-2009-6.html?id=548534>

Forbrukerrådet mener at energiattesten bør omfattes som et ledd i en obligatorisk tilstandsrapport ved salg av boliger. Om energiattesten skal skape tillit hos forbrukerne bør dette arbeidet foretas av bygningskyndige. Forbrukerrådet savner god nok argumentasjon for at yrkesbygg krever bygningskyndige attestører fremfor privatboligenes egenerklæring.

Forbrukerrådet mener det er påfallende at energisertifikatet vil bli obligatorisk, mens en tilstandsrapport etter flertallets syn i takstlovutvalget skal være frivillig. Fra forbrukerens side er tilstandsrapporten et mye mer betydningsfullt dokument enn energisertifikatet. Utvalget har i tillegg utformet forslag til forskrifter om kvalifikasjonskrav og autorisasjonsordning for personer som skal utarbeide godkjente tilstandsrapporter, og angitt forslag til en kontrollordning av kvalifikasjonskravene. Dette er de samme kravene som stilles til medlemsstatene i denne høringen. Forbrukerrådet anbefaler at takstlovsutvalgets konklusjoner bør tas i betraktning, også i denne høringen.

Forbrukerrådet ser også med bekymring på egenmeldingens kompleksitet. Ettersom det ikke stilles kompetansekrav til å bedrive energimerking av privatboliger er Forbrukerrådet redd for at useriøse aktører inntar markedet og overrumpler uvitende forbrukere.

Med hilsen

for Forbrukerrådet



Birger Jensen
Rådgiver