

Veileder for vurdering av taksonomiforenlig eiendom

Innhold

1. Formål og avgrensninger.....	s. 2
2. Fremgangsmåte.....	s. 3
2.1 Avgjøre hvilke bygg som er aktuelle.....	s. 3
2.2 Velge terskelverdi for topp 15 prosent.....	s. 4
2.3 Vurdere aktuelle bygg opp mot terskelverdien	s. 4
3. Veien videre.....	s. 7
4. Kilder.....	s. 8
Vedlegg.....	s. 9

1. Formål og avgrensninger

Dette dokumentet er utarbeidet for å veilede finansforetak som skal vurdere om en eiendom er *miljømessig bærekraftig* i tråd med EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter. Veilederen gjelder spesifikt for aktiviteten *anskaffelse og eierskap av bygninger*, for miljømålet *vesentlig bidrag til begrensninger av klimaendringer*. Målet er å forenkle rapporteringen for finansforetak, samt bidra til økt sammenlignbarhet gjennom en mer harmonisert fremgangsmåte.

For å være taksonomiforenlig må et bygg bidra vesentlig til minst ett miljømål, samtidig som det ikke gjøres betydelig skade på øvrige miljømål (DNSH-krav), og sosiale minstekrav er ivaretatt. Denne veiledningen er avgrenset til *vesentlig bidrag til begrensning av klimaendringer* (miljømål 1), for eiendom bygget før 31.12.2020. DNSH-kriteriene og sosiale minstekrav er foreløpig ikke inkludert.

Dette betyr at det relevante kriteriet som veilederen omfatter er følgende:

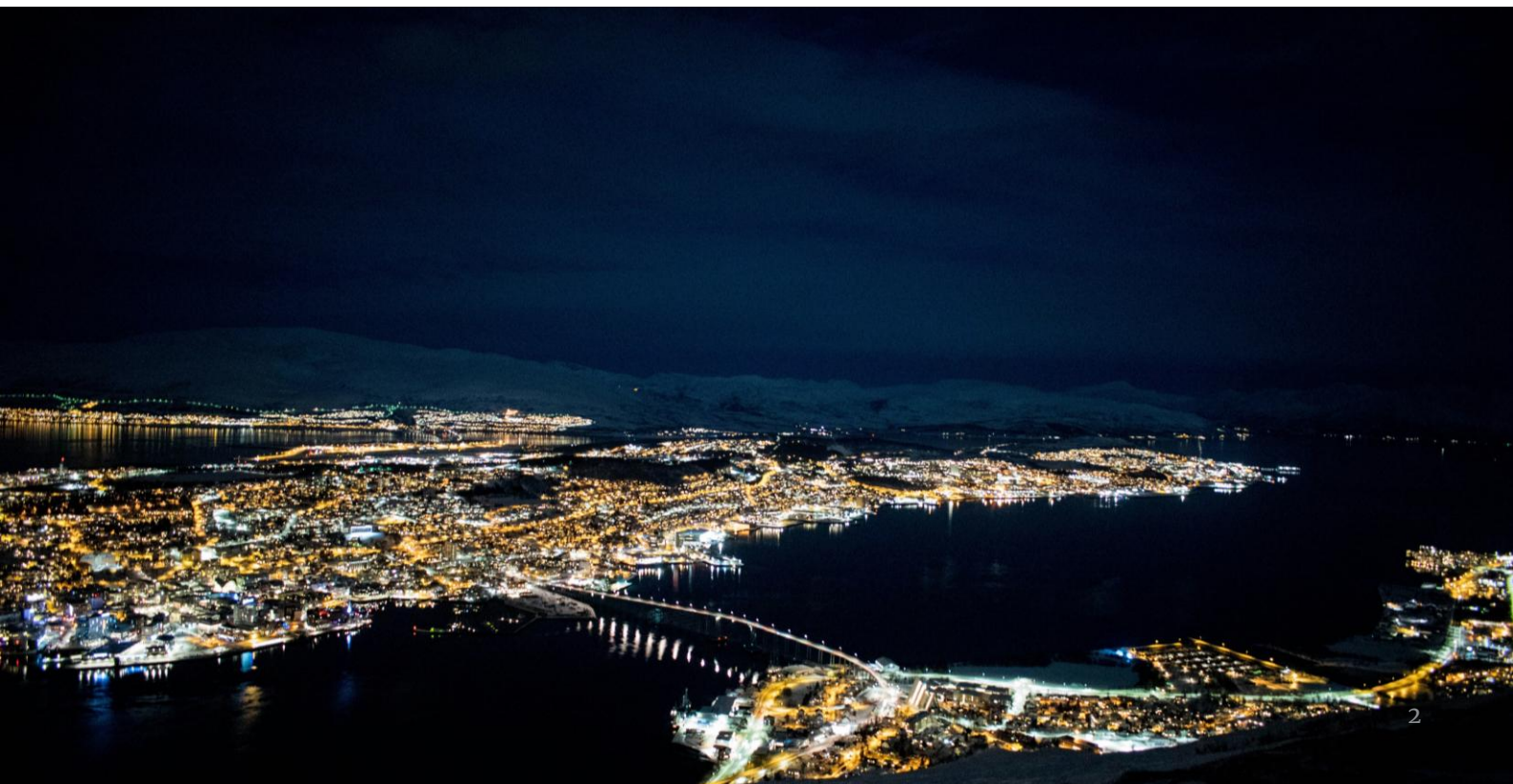
For bygninger som er bygget før 31. desember 2020, har bygningen minst et energisertifikat (EPC) klasse A. Som et alternativ er bygningen innenfor de 15 % beste i den nasjonale eller regionale bygningsmassen uttrykt som operasjonelt primærenergibehov (PED) og vist ved passende dokumentasjon, som minst sammenligner ytelsen til den relevante eiendelen med ytelsen til den nasjonale eller regionale bygningsmassen som er bygget før 31. desember 2020, og som minst skiller mellom boliger og andre bygninger (EU 2021/2139).

For å følge opp dette kriteriet må rapporterende foretak identifisere bygg som 1) har energimerke A, eller 2) er blant topp 15 prosent mest energieffektive bygg. Denne veilederen avgrenses til punkt 2, siden det er her behovet for en mer omforent fremgangsmåte anses som størst.

Veilederen har blitt utviklet etter ønske fra Finans Norges medlemmer, som har sett et behov for en mer omforent fremgangsmåte for vurdering av taksonomiforenlige eiendom. Fageksperter fra åtte av Finans Norges medlemsbedrifter har deltatt aktivt i arbeidet, som har pågått i perioden september–november 2025.

Finans Norge har utarbeidet denne veilederen som et støtteverktøy for sine medlemmer. Hensikten er å gjøre taksonomirapporteringen enklere og mer ensartet på tvers av foretak. Veilederen gir et øyeblikksbilde høsten 2025, og er utarbeidet etter beste evne. Veilederen pålegger ikke Finans Norges medlemmer plikter eller forbud.

Veilederen inkluderer anbefalinger for rapporteringsåret 2025. På grunn av flere pågående endringer i regelverket vil det være behov for å oppdatere veilederen med nye anbefalinger i 2026. Dette beskrives nærmere i kapittel 3.



2. Fremgangsmåte

For å vurdere taksonomiforenlige eiendom innenfor de nevnte avgrensningene, må rapporterende foretak gjennomføre en trinnvis prosess (figur 1). Hvert av disse trinnene medfører en rekke forutsetninger og valg. Denne veilederen inneholder anbefalinger knyttet til hvert av de tre trinnene. Det presiseres samtidig at hvert enkelt foretak er selvstendig ansvarlige for sine vurderinger og står fritt til å gjøre sine egne valg.



Figur 1: Oversikt over steg for å vurdere om eiendom er blant de topp 15 prosent mest energieffektive.

2.1 Avgjøre hvilke bygg som er aktuelle

I taksonomiens kriterier for eksisterende eiendom er det sentralt å få avklart om en eiendom er bygget før eller etter 31.12.2020. I en av de publiserte FAQ-ene som følger taksonomireguleringen, står det at *søknad om byggetillatelse* skal benyttes for å identifisere denne datoen (FAQ 143). Energidepartementet og Finansdepartementet publiserte 6. juni 2025 et sett med terskelverdier, hvor det spesifiseres at *ved vurdering av om en bygning er oppført før eller etter 31. desember 2020, er det datoen for søknad om byggetillatelse som er relevant* (Regjeringen, 2025).

Det anbefales å følge rangeringen i tabell 1 når man vurderer om et bygg er bygget før eller etter 31.12.2020. Definisjonen som vurderes som mest i tråd med taksonomiens definisjon er dato for komplett byggesøknad, nr. 1 i tabellen. Datoen for når kommunen mottar en komplett byggesøknad (søknad om tillatelse til tiltak) avgjør hvilken teknisk forskrift som vil gjelde for bygningen. Denne informasjonen kan imidlertid være vanskelig å få tak i for en del eiendommer, da dette ikke er en dato som registreres i matrikkelen. Det nærmeste tidspunktet som registreres i matrikkelen vil være igangsettingstillatelse (IG), nr. 2 i tabellen.

For nyere bygg registreres det i de fleste tilfeller igangsettingstillatelse (IG), og deretter en ferdigstillelsesstatus som midlertidig brukstillatelse (MB) eller ferdigattest (FA) i matrikkelen. Hvis det av ulike årsaker ikke ligger informasjon om dette i matrikkelen, anses det enklere å få informasjon om dato for midlertidig brukstillatelse (MB) eller ferdigattest (FA) fra kunden eller andre kilder – ofte omtalt som eiendommens «byggeår». Dette kan benyttes dersom man ikke har tidspunkt for igangsettelsestillatelse (IG). Dersom foretak får data som kun er merket som «byggeår», uten å vite hvilke data som ligger bak, anbefales det at det rangeres som (FA), det vil si nr. 4 i tabellen.

Det presiseres at jo lengre ned i tabellen man går, desto mer konservativ tilnærming vil man få. For eksempel vil dato for midlertidig brukstillatelse (MB) eller ferdigattest (FA) alltid være på et senere tidspunkt enn igangsettelsestillatelsen (IG), som igjen vil være på et senere tidspunkt enn dato for komplett byggesøknad. Dermed vil bruk av disse tidspunktene være mer konservative forutsetninger, som gjør at færre bygg havner i segmentet *bygget før 31.12.2020*.

Rapporterende foretak oppfordres til å være åpne om hvilke datakilder og forutsetninger som er valgt i rapporteringen.

Tabell 1: Rangering av datakilder for å bestemme om et bygg er bygget før eller etter 31.12.2020

Rangering	Beskrivelse (matrikkel kode i parentes)	Mulige kilder
1	Dato for komplett byggesøknad. Dersom det er flere byggesøknader vil det være dato for den byggesøknaden som ble godkjent som er riktig å benytte.	Plan og bygg i kommunen, BREEAM-dokumentasjon, lånesøknad, osv.
2	Dato for igangsettelsestillatelse (IG)	Matrikkelen, Plan og bygg i kommunen
3	Dato for midlertidig brukstillatelse (MB)	Matrikkelen, Plan og bygg i kommunen, evt. direkte fra kunde.
4	Dato for ferdigattest (FA)	Matrikkelen, Plan og bygg i kommunen, evt. direkte fra kunde.
5	Bygning tatt i bruk (TB), ble brukt i forskjellige perioder (før 1983, 1983–2007, 2007–2009, og etter 2009)	Matrikkelen, Plan og bygg i kommunen

2.2 Valg av terskelverdi for topp 15 prosent

For å vurdere om et bygg bygget før 31.12.2020 er blant de topp 15 mest energieffektive byggene, må foretakene benytte en terskelverdi. Taksonomiregelverket åpner for at foretakene selv kan bestemme hvilke terskelverdier de ønsker å benytte i rapporteringen. Det eneste kravet er at terskelverdiene skal *referere til nasjonal eller regional bygningsmasse uttrykt som operasjonelt primærenergibehov (PED) vist ved passende dokumentasjon, og minimum skille mellom boliger og andre bygninger (EU 2021/2139)*.

For å sikre transparens og sammenliknbarhet i rapporteringen er det ønskelig at flest mulig benytter samme terskelverdi.

Finans Norges vurdering er at det er hensiktsmessig at rapporterende foretak benytter terskelverdier beregnet etter metodikken som benyttes i gjeldende energimerkeordning for 2025-rapporteringen. Eksempelvis kan terskelverdiene som NVE tidligere har publisert benyttes (NVE, 2024).

Energimerkeordningen og tilhørende beregningsmetodikk revideres med virkning fra 01.01.2026. Dette vil kunne påvirke valg av terskelverdier, spesielt grunnet innføringen av primærenergifaktorer. Energidepartementet publiserte sommeren 2025 et sett med vektete terskelverdier som hensyntar metodikk i revidert energimerkeordning (Regjeringen, 2025). Veilederen vil oppdateres i 2026 for å hensynta disse endringene. Se mer detaljer i kapittel 3.

2.3 Vurdere aktuelle bygg opp mot den valgte terskelverdien

For å vurdere om et bygg er blant de 15 prosent mest energieffektive byggene må man vurdere om et byggs primærenergibehov er under terskelverdien nevnt i kapittel 2.2. For å gjøre dette er det behov for informasjon om byggets beregnede spesifikke leverte energibruk (operasjonelt primærenergibehov) i kWh/kvm per år. Dette datapunktet beregnes ved gjennomføring av energimerking, og er tilgjengelig i Enova sitt API. Det er også en rekke dataleverandører som benytter informasjon fra Enova som utgangspunkt, og beriker den med tilleggsdata og løsninger før de tilbyr den videre til sine kunder.

I Enova sin database finnes både beregnet spesifikk levert energibruk ved *lokalt klima* og *normalisert klima*. Det er energiytelsen ved normalisert klima som ligger til grunn for byggets energimerke. Siden taksonomivurderinger er nært koblet til energimerket, anbefaler veilederen at det er *normalisert klima* som benyttes for å vurdere om et bygg er i tråd med taksonomiens kriterier (se faktaboks 1).

Eksempel 1: Vurdering av en blokkleilighet opp mot NVEs terskelverdier

Informasjon om leiligheten fra energiattesten:

Beregnet levert energi ved normalisert klima = 98,97 kWh/kvm per år

NVE sin terskelverdi for boligblokk: 115 kWh/kvm per år

Vurdering:

Leiligheten har primærenergibehov under NVE sin terskelverdi ($98,97 < 115$), og er derfor blant topp 15 prosent mest energieffektive bygg nasjonalt eller regionalt.

Faktaboks 1: Normalisert klima vs. lokalt klima i energiberegninger

Når man beregner energibruk i bygg, er det viktig å skille mellom normalisert klima og lokalt klima, fordi de gir ulike perspektiver på energiytelsen.

Normalisert klima: Et sett med klimadata (temperatur, solinnstråling, vind osv.) som representerer et «gjennomsnittlig» år basert på langvarige måleserier, ofte 30-årsperioder. Energiberegninger med normalisert klima gir et sammenlignbart grunnlag for å vurdere bygningers energiytelse uavhengig av hvor de ligger eller hvordan været var et bestemt år. Beregningsmetoden i standarden NS 3031:2014, som er gjeldende for dagens energimerkeordning, angir de standardiserte klimadataene som skal benyttes.

Lokalt klima: Et sett med klimadata som gjelder for den konkrete geografiske plasseringen til bygget, ofte basert på nærliggende værstasjoner. En lokal klimaserie kan gjelde et spesifikt år, eller være basert på et langtidsgjennomsnitt (ofte 30-årsperioder for sammenlikning med normalisert klima). Energiberegninger med lokalt klima gir et mer realistisk bilde av faktisk energibruk i drift, og er nyttig ved for eksempel vurdering av energiltak og beregning av faktiske klimagassutslipp.

2.3.1 Bruk av estimer

Som følge av lav dekning av energimerker vil det normalt sett kun være mulig å vurdere en begrenset del av en eiendomsportefølje ved bruk av offisielle energimerker og energiberegninger. NVE anslår at omtrent ti prosent av merkepliktige yrkesbygg har energiattest, mens det for boliger er rundt 45 prosent (NVE, 2023). Dokumentasjon av energiytelse er sentralt for at finansnæringen skal kunne bidra til omstillingen, og regjeringen deler dette synspunktet i sin handlingsplan for energieffektivisering. Det er viktig at det arbeides aktivt med å øke andelen energimerkede bygg i tiden fremover.

På grunn av lav dekningsgrad er det flere finansforetak som inkluderer estimer for å kunne vurdere en større del av porteføljen. Bruk av estimer er beskrevet i en rekke klargjøringer (FAQ-er) som Kommisjonen har publisert (se vedlegg A). Finans Norge oppfatter ikke FAQ-ene som entydige i om bruk av estimer kan inkluderes i den offisielle taksonomirapporteringen eller ikke. FAQ 145 kan for eksempel leses som at det gis støtte til bruk av estimer, mens FAQ 21 kan tolkes motsatt (se vedlegg A).

Videre finnes estimer i et bredt spekter, med varierende detaljgrad og presisjon. Man kan lage enkle estimer av energiytelse basert på et enkelt datapunkt, slik som byggeår, mens mer avanserte estimer hensyntar en rekke ulike elementer knyttet til en bygning. Mer avanserte estimer kan i mange tilfeller sammenlignes med beregningsmetodikken som ligger til grunn for de offisielle energimerkene på forenklet metode.¹ Dette taler for at mer avanserte estimer kan inkluderes i rapporteringen.

¹ Forenklet metode er det som ligger til grunn for *selvmerking av boliger*. Selvmerking utgjør en betydelig andel av offisielle energimerker på bolig, og er langt mer utbredt i Norge enn i andre europeiske land.

Dersom foretak tar i bruk estimer er det hensiktsmessig at det gjøres på en transparent og harmonisert måte. For å legge til rette for dette, inkluderer denne veilederen følgende anbefalinger dersom estimer benyttes:

1. Estimer bør legges til grunn en beregningsmetodikk som er sammenlignbar med den metodikken som ligger til grunn for valgte terskelverdier. Se *eksempel 2* for et eksempel på konsekvenser dersom man tar i bruk uvektede terskelverdier.
2. Ved bruk av estimer anbefales det at de kun benyttes for den delen av porteføljen som ikke har offisielle energimerker. Videre anbefales rapporterende foretak å være tydelige på hvilke deler av rapporteringen som er basert på estimer og hvilken del som er basert på offisielle energimerker og energiberegninger. Dette samsvarer med differensiering mellom offisielle energimerker og estimer som gjøres i pilar 3-rapporteringen (EBA, 2022). I tillegg oppfordres det til åpenhet om hvilke forutsetninger som ligger til grunn for estimatene. Se *eksempel 3* for et illustrativt eksempel på hvordan en aktør kan være transparent om andelen av rapporteringen som er basert på estimer, samt forutsetningene som ligger til grunn for estimatene.

Eksempel 2: Bruk av uvektede terskelverdier

Dersom man benytter uvektede terskelverdier fra NVE, som er basert på eksisterende energimerkeordning, innebærer dette at estimatene også bør legges til grunn samme beregningsmetodikk (inkl. normalisert klima).

Dersom rapporterende foretak benytter dataleverandører betyr det at eventuelle dataleverandører bør utvikle estimer som benytter sammenlignbar metodikk som den eksisterende energimerkeordningen.

Eksempel 3: Transparent rapportering av bruk av estimer

For å vurdere taksonomiforenlig eiendom er det benyttet både offisielle energimerker og estimer. Offisielle energimerker benyttes der hvor det eksisterer offisielle energimerker, mens estimer er benyttet der hvor det ikke foreligger offisielle energimerker. Av totalt rapportert eksponering mot eiendom som er vurdert for taksonomisamsvar er 50% basert på offisielle energimerker, og 50% basert på estimer.

Se note x for beskrivelse av forutsetninger og metode.

Kategori	Total eksponering (MNOK)	Andel med offisielle energimerker	Andel taksonomiforenlig eksponering av total eksponering med offisielle energimerker	Andel med estimerte energimerker	Andel taksonomiforenlig eksponering av total eksponering med estimerte energimerker
Bolig	30 000	60 %	14 %	40 %	16 %
Næringseiendom	10 000	20 %	24 %	80 %	23,5 %
Sum eiendomsrelatert eksponering	40 000	50 %	15 %	50 %	19 %

Note x:

Estimer er kun anvendt på porteføljen der offisielle energimerker ikke foreligger.

Estimatene er basert på følgende forutsetninger: *legg inn en kort beskrivelse av forutsetninger som ligger til grunn for valgte estimer.*

3. Veien videre

Denne veilederen tar for seg anbefalinger knyttet til 2025-rapporteringen. I 2026 skjer det flere endringer som vil føre til at veilederens anbefalinger ikke lenger vil være gjeldende. Hele taksonomiregelverket skal gjennomgå en større revidering, som forventes å starte opp i 2026. Dette kan påvirke de tekniske kriteriene for å vurdere om en aktivitet er i tråd med taksonomien eller ikke.

Fra 01.01.2026 vil ny energimerkeordning tre i kraft. Innføringen av den nye energimerkeordningen medfører endret beregningsmetodikk som blant annet omfatter vektingsfaktorer for ulike energibærere. Dette påvirker valg av terskelverdier, og vurderingen av bygg opp mot terskelverdiene. Energidepartementet publiserte sommeren 2025 et sett med vektete terskelverdier som hensyntar metodikk i revidert energimerkeordning. Finans Norge er kjent med at det sannsynligvis er feil i disse terskelverdiene, og at Energidepartementet trolig vil offentliggjøre nye terskler før jul 2025.

Fra 2026 anbefales det å legge til grunn de nye offisielle vektete terskelverdiene publisert av Energidepartementet. Dette vil i enda større grad bidra til mer harmonisert rapportering på tvers av foretak. Bruk av disse terskelverdiene innebærer at eksisterende energimerker må regnes om til ny metodikk. Enova har vært positive til å bidra med å konvertere energimerker for bolig til ny metodikk.

For å hensynta disse endringene vil veilederen oppdateres med nye anbefalinger rundt bruk av terskelverdier for 2026-rapporteringen.



4. Kilder

EBA (2022). [EBA publishes binding standards on Pillar 3 disclosures on ESG risks](#). 24.januar 2022. Template 2 I Annex I – Templates for ESG prudential disclosures (XSLX).

Energidepartementet (2023). [Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi](#).

EU 2021/2139. DELEGERT KOMMISJONSFORORDNING [\(EU\) 2021/2139](#), 4.juni 2021

NVE (2024). [Forslag til ny energimerkeskala og terskelverdier for topp 15 % og topp 30 % bygningsmasse](#), 18.mars 2024. Tabell 7-2, kolonne «eks. NSPEK og klima». Se også tabell i vedlegg B.

NVE (2023). Kartlegging av bygningsmassen mtp. EUs taksonomi for miljøvennlige investeringer, 15.september 2023, saksnummer 202309045.

Regjeringen (2025). [Terskelverdier for energieffektivitet i bygninger](#), 6.juni 2025.

Relevante FAQ's (se også vedlegg A):

- [Commission Notice \(20.10.2023\)](#),
- [Commission Notice \(08.11.2024\)](#),
- [Commission Notice \(5.3.2025\)](#)

Vedlegg A: Relevante avklaringer fra Kommisjonen gjennom FAQ-er

Kommisjonen har offentliggjort flere FAQ-er som skal oppklare spørsmål knyttet til forståelse og implementering av taksonomireguleringen. Under oppsummeres relevante spørsmål knyttet til eiendom.

[Commission Notice \(20.10.2023\)](#), erstatter Draft Commission Notice fra 19.12.2022

B. Construction of new buildings in Section 7.1

106	For the activity ‘Construction of new buildings’ in Section 7.1, is the date of submission of the building application decisive for the technical screening criteria to be applied? Yes, the date of submission of the complete application is the relevant date for deciding which TSC apply at that point in time.
-----	---

F. Acquisition and ownership of buildings in Section 7.7

143	For the activity ‘Acquisition and ownership of buildings’ in Section 7.7, to determine when a property was ‘built’, which date should be used: - The date a property was actually completed and delivered to the owner/occupier; - The date of the application for a construction permit; or - The date of the confirmation of a construction permit For the application of the Taxonomy criteria, the date of the application for a construction permit is relevant
145	Can companies use Energy Performance Certificate (EPC) equivalents for assessing alignment with the technical screening criteria of the activity ‘Acquisition and ownership of buildings’ in Section 7.7 in countries where EPC is not offered? In the EU, all Member States have EPCs. However, some Member States may exclude specific types of buildings from EPC schemes e.g. industrial buildings, temporary buildings. Within the EU, whenever an EPC is available for the relevant building considered, it should be used. When this is not possible, equivalents can be used instead. Outside the EU, equivalents can be used instead of the EPCs.
149	What are the rules for defining the top 15 % and top 30 % benchmarks of the national market (with a distinction between residential and commercial) as referenced in the technical screening criteria of the activity ‘Acquisition and ownership of buildings’ in Section 7.7? What should be done if there is no Energy Performance Certificate (EPC) nor any data to determine whether a building belongs to the best 15 % of the national building stock? For determining Taxonomy-alignment, it should be demonstrated that a building is within the top 15 % (or 30 % for climate change adaptation) of the national or regional building stock, by adequate evidence. There are no specific rules for defining the top 15 % or 30 % of the building stock, beyond the requirements of referring to the national or regional building stock expressed as operational Primary Energy Demand (PED), and distinguishing at least between residential and non-residential buildings. In the absence of a relevant EPC, a technical study can be done to estimate the relevant threshold for the top 15 % of the national (or regional) building stock for that category of building. There may be information available from national databases or studies produced by certain organisations (e.g. World Green Building Council). Whenever there is such a study publicly available, it can be used. When there is no study available, it has to be conducted. It can be expected that e.g. interested market actors or associations/institutes/public authorities could be willing to conduct or commission such studies and make them public, so that other entities (in particular smaller ones) could use them afterwards. The EPC remains the simplest option, in the EU, as it can easily be obtained for most buildings, and it is also a mandatory when a building is sold. The revision of the Energy Performance of Buildings Directive is considering how to address the availability of information on energy performance as well as databases on energy performance certificates.

150	What should be done if it is currently not possible to quantitatively name the top 15 % of the building stock before 31.12.2020, and there is no corresponding national evaluation of the Energy Performance Certificates (EPCs) already issued, and there is no valid data based on the operating energy demand of the existing building stock? As a first simplification, can calculated energy efficiency data (e.g. from energy performance certificates with standardised energy requirements for household electricity / operating electricity) be used as opposed to real consumption data (from buildings in operation) to determine Taxonomy-alignment with the substantial contribution criteria of the activity ‘Acquisition and ownership of buildings’ in Section 7.7? In order to use the option of demonstrating that the building is within the top 15 % of the national or regional building, adequate evidence should be provided (e.g. a recent study), which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings. If such data is not available, a study can be conducted to perform such an assessment. Alternatively, the option of an EPC class A can be used. There is no requirement to conduct the assessment based on real consumption data for demonstrating that a building is within the top 15 % of the building stock. In fact, it is recommended to use estimated energy consumption, which better reflects the energy performance of the building (being less influenced by occupancy and behaviour patterns). Only for large non-residential buildings (with an effective rated output for heating systems, systems for combined space heating and ventilation, air-conditioning systems or systems for combined air-conditioning and ventilation of over 290 kW), it is required to show that the building is also efficiently operated through energy performance monitoring and assessment.
151	Is it permissible to use a weighted requirement value based on the valid new building regulations of the last 15 years for the definition of the necessary requirement value for ‘the best 15 % of the stock’ as referred to in substantial contribution criteria of the activity ‘Acquisition and ownership of buildings’ in Section 7.7? The technical screening criteria require ‘adequate evidence, which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings’ if the option of the ‘top 15 % of the national or regional building stock’ is used. It is not possible to use proxies, such as the year of the construction of the building.
152	The top 15 % is a dynamic metric. Is grandfathering guaranteed for properties, e.g. over the entire term of a green bond, if they were among the top 15 % at the time of issue? There is no grandfathering of the technical screening criteria themselves. If the criteria are revised and changed, or an activity falls out of compliance with criteria that are dynamic, a new assessment of (and where relevant effort to ensure) compliance is needed, as of the date when the criteria apply. This is distinct from the grandfathering of financial instruments or transactions on the basis of the criteria at the time of issuance or conclusion of a loan, where separate rules apply. (see for instance Article 7(5) of the Disclosures Delegated Act which allows financial undertakings to report financed Taxonomy-aligned activities as such for up to five years after the application of revised criteria/changed coverage of criteria).
153	What is the definition of operational Primary Energy Demand (PED)? The Annex I to the Delegated Act clarifies in footnote 281 that the Primary Energy Demand is ‘the calculated amount of energy needed to meet the energy demand associated with the typical uses of a building expressed by a numeric indicator of total primary energy use in kWh/m² per year and based on the relevant national calculation methodology and as displayed on the Energy Performance Certificate (EPC).’ The Energy Performance of Buildings Directive defines in Article 2(5) primary energy as ‘energy from renewable and non-renewable sources which has not undergone any conversion or transformation process’. It also explains in Annex I that ‘the energy performance of a building shall be determined on the basis of calculated or actual energy use and shall reflect typical energy use for space heating, space cooling, domestic hot water, ventilation, built-in lighting and other technical building systems’.

21	As regards the top 15 % criterion concerning substantial contribution to CCM listed in Section 7.7. of Annex I to the Climate Delegated Act, would a conclusion that buildings built after a certain year are in the top 15 % constitute an estimate which could only be used for voluntary reporting by credit institutions? The TSC listed in point 1 of Section 7.7 of Annex I to the Climate Delegated Act require ‘adequate evidence, which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings’ if the option of the ‘top 15 % of the national or regional building stock’ is used. In this respect, the reply to question 149 of the Commission Notice on the Climate Delegated Act specifies that: ‘There are no specific rules for defining the top 15 % or 30 % of the building stock, beyond the requirements of referring to the national or regional building stock expressed as operational Primary Energy Demand (PED), and distinguishing at least between residential and non-residential buildings. In the absence of a relevant EPC, a technical study can be done to estimate the relevant threshold for the top 15 % of the national (or regional) building stock for that category of building. There may be information available from national databases or studies produced by certain organisations (e.g. World Green Building Council). Whenever there is such a study publicly available, it can be used. When there is no study available, it has to be conducted.’ The response to question 151 in the Commission Notice on the Climate Delegated Act as regards the use of information on the construction year of buildings and building regulations states that, ‘it is not possible to use proxies, such as the year of the construction of the building.’ Therefore, the use of the year of construction of a building constitutes an estimate for assessing compliance with the TSC that may be used only for voluntary reporting. Estimates of Taxonomy-alignment may be disclosed on a voluntary basis separately from the mandatory KPIs together with the methodology used to calculate such estimates.
23	If a credit institution assumes that buildings with an expired EPC class A which constitute collateral of residential mortgages in its portfolio are within the top 15 % of the national or regional building stock expressed as operational primary energy demand (PED), would this constitute an estimate that could only be used for voluntary reporting? It could still be assessed whether buildings with expired EPC class A label meet the top 15 % criterion listed in paragraph (1) of Section 7.7 of Annex I to the Climate Delegated Act, if substantiated with further ‘adequate evidence’ as required by the TSC as further explained in the responses to questions 149 to 151 of the Commission Notice on the Climate Delegated Act. Assuming that buildings with expired EPC class A labels are automatically in the top 15 % performance bracket alone would not on its own suffice to ascertain their Taxonomy-alignment and their inclusion into the numerator of relevant KPIs. Estimates of Taxonomy-alignment may, however, be disclosed on a voluntary basis separately from the mandatory KPIs together with the methodology used to calculate such estimates.

24	If a credit institution assumes that buildings with an expired EPC class A which constitute collateral of residential mortgages in its portfolio are within the top 15 % of the national or regional building stock expressed as operational primary energy demand (PED), would this constitute an estimate that could only be used for voluntary reporting? It could still be assessed whether buildings with expired EPC class A label meet the top 15 % criterion listed in paragraph (1) of Section 7.7 of Annex I to the Climate Delegated Act, if substantiated with further ‘adequate evidence’ as required by the TSC as further explained in the responses to questions 149 to 151 of the Commission Notice on the Climate Delegated Act. Assuming that buildings with expired EPC class A labels are automatically in the top 15 % performance bracket alone would not on its own suffice to ascertain their Taxonomy-alignment and their inclusion into the numerator of relevant KPIs. Estimates of Taxonomy-alignment may, however, be disclosed on a voluntary basis separately from the mandatory KPIs together with the methodology used to calculate such estimates.
----	--

Comission notice (5.3.2025) erstatter Draft Commission Notice fra 29.11.2024.

46	The application of technical screening criteria (TSC) for activities in Section 7.1. ‘Construction of new buildings’ and Section 7.2. ‘Renovation of existing buildings’ raises a question regarding how updates to TSC should be managed for activities spanning multiple years. The reply to FAQ 106 in the Commission Notice C/2023/267 (71) clarifies that the building application is the determining factor for the applicable TSC at a given point in time. Does this principle also apply when reporting turnover? The building application is the starting point of application in time of the TSC laid down in Sections 7.1. and 7.2. However, if the TSC are amended during construction or renovation, the amended TSC should apply to such buildings and renovation at the point in time when the amended TSC become applicable. When reporting the turnover KPI, reporting undertakings should assess the activity based on the TSC that were applicable to the activities at the time when the turnover is generated (see the replies to FAQs 106 and 152 in Commission notice C/2023/267).
62	How should one define ‘operational primary energy demand’, to which reference is made in the substantial contribution criteria of Section 7.7. ‘Acquisition and ownership of buildings’? The definition provided in the reply to FAQ 153 in Commission Notice C/2023/267 is confusing because it cites the legal definition of primary energy demand without explaining what ‘operational’ means in that context. ‘Operational’ means that it refers to the ‘in use’ phase of the building (i.e. the construction phase of the building and the resultant embedded energy are not considered). The 2018 Energy Performance in Buildings Directive (EPBD) required an indicator for primary energy use, but this could be interpreted as energy from renewable and non-renewable sources. For now, therefore, it could be whichever indicator the Member State uses in its national calculation methodology for energy performance certificates (EPCs) and for minimum energy performance requirements. The 2024 EPBD makes it clear that it is total primary energy use (residential and non-residential). This will be obligatory from the 2024 EPBD’s transposition date (for EPCs and for minimum energy performance requirements).

Vedlegg B: Forslag til terskelverdier fra NVE

I tabellen under er forslag til terskelverdier oppgitt med to beregningsmetodikker. Det er tabellen med beregninger «ekskl. NSPEK og klima» som bør benyttes, da denne hensyntar metodikken i den gjeldende energimerkeordningen.

Tabell 7-2 Forslag til terskelverdier for 15 % og 30 % beste bygg er gitt i kolonnene lengst til høyre

Bygningskategori	Grenseverdi				Forslag til terskelverdier			
	Datagrunnlag		Justert for representativitet		ekskl. NSPEK og klima		inkl. NSPEK og klima	
	15 %	30 %	15 %	30 %	15 %	30 %	15 %	30 %
Barnehage	102	138	131	157	135	170	130	165
Boligblokk	117	146	116	146	115	145	105	135
Forretningsbygg	155	185	177	228	185	230	185	230
Hoteller	169	207	240	265	215	275	205	260
Idrettsbygg	126	165	187	228	190	250	150	200
Kontorbygg	131	162	125	159	130	160	125	155
Kulturbygg	149	190	157	188	160	200	150	190
Lett industri / verksteder	150	196	185	218	165	230	155	220
Skolebygg	114	148	121	148	125	160	120	155
Småhus	146	187	155	201	155	200	145	185
Sykehjem	177	221	220	258	225	275	200	245
Sykehus	231	299	275	323	280	340	265	320
Universitet og høyskole	146	188	144	173	150	185	150	185

Kilde: [Forslag til ny energimerkeskala og terskelverdier for topp 15 % og topp 30 % bygningsmasse \(18.04.2024\)](#), tabell 7-2, kolonne «eks. NSPEK og klima».

