

Olje- og Energidepartementet
Postmottak@oed.dep.no

26. november 2010

Høring – revidert Europaparlaments- og rådsdirektiv 2010/31/EU om energieffektivitet i bygninger

Huseiernes Landsforbund viser til oversendt høring på directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council av 19. mai 2010 fra Olje- og energidepartementet. Huseiernes Landsforbund er i prinsippet positive til tiltak som kan redusere energibruk i bygninger og redusere utslippet av drivhusgasser, men har noen kommentarer knyttet til tiltak som Norge vil måtte innføre på bakgrunn av direktivet.

Implementering av EUs reviderte direktiv om energy performance i bygg i Norge vil kreve en betydelig omstilling og kostnadsøkning for eiere av både nye og gamle bygg. Leverandørindustri, byggenæring og eierne av ulike typer bygg står foran en svært omfattende omstilling for å tilfredsstille de nye kravene. Det er derfor viktig at Regjeringen bidrar til denne omstillingen også på andre måter enn å implementere direktivet.

Konflikter mellom verneinteresser og rehabilitering av bygg er velkjent. Etter vår erfaring har langt flere eksisterende bygg knyttet verneinteresser til seg enn de som omfattes av verne- og fredningshjemlene i lovverket. Hvis unntaket fra kravene i direktivet avgrenses for strengt, vil mange eiere få motstridende offentlige krav på en og samme bygning.

Nye energikrav skal stilles til eksisterende bygg når ombyggingen enten utgjør mer enn 25 prosent av byggets verdi eller mer enn 25 prosent av arealet. Vi er redde for at slike krav vil gi så store merkostnader ved rehabilitering at mange bygg blir avskrevet av økonomiske årsaker dersom man ikke setter inn særskilte tiltak. Problemet blir størst i utkantene der eiendomsverdiene er lavest. Kravet vil få markedsmessige konsekvenser det er vanskelig å beregne uten nærmere utredninger.

Direktivet pålegger bare medlemslandene å innføre krav som er kosteffektive. Det er et godt prinsipp. Problemet er at beregninger av lønnsomhet ved energitiltak for hele byggets levetid ikke er i samsvar med eiernes lønnsomhetsvurderinger. En undersøkelse fra NBBL viser at 2/3 av de spurte er uvillige eller usikre på om de vil betale mer for en energimerket bolig. Dette indikerer at investeringer i kostnadseffektive energitiltak beregnet etter direktivets prinsipper ikke gir tilsvarende økning i markedsprisen. De fleste eiere kan heller ikke nyte fordelene av redusert energiforbruk i hele byggets levetid fordi mange selger etter en viss tid. Det er også et problem i leieforhold at det normalt er leietageren som får gevinsten av enøk-tiltak mens eieren får kostnadene. Usikkerhet om beregningsforutsetninger og om tiltakene har den beregnede effekt i hele beregningsperioden bidrar også til at lønnsomhetsvurderinger i praksis vil være strengere enn en teoretisk beregning. Vi tror at lønnsomhetsberegninger

basert på direktivets prinsipper ikke gir svar på når eiere av økonomisk egeninteresse vil velge å investere i energiltak. En kommer neppe utenom stimuleringsiltak for å få resultater.

Huseiernes Landsforbund har tidligere gitt uttrykk for stor tilfredshet med den internettbaserte løsningen Norge har valgt for energimerking av boliger. Vi regner med at den kan videreføres i sin nåværende form.

Huseiernes Landsforbund registrerer at problemforståelsen i direktivet knytter seg til tekniske sider ved bygg. Minimal omtanke er gitt til de virkninger direktivet vil ha for eiere som blir ansvarlige for gjennomføringen av nye krav. Etter Huseiernes Landsforbunds mening vil man ikke oppnå de resultater direktivet ønsker å fremme med mindre regjeringen setter inn andre stimulerende virkemidler i form av økonomisk og praktisk støtte. Vi vil vise til vårt møte med Olje- og energiminister Terje Riis-Johansen onsdag 27. oktober der vi blant annet reiste krav om at Enovas økonomiske virkemidler i langt større grad gjøres tilgjengelige for eiere av boliger og næringsbygg. I 2009 avsatte Enova til orientering bare 0,8 prosent av sine økonomiske virkemidler til tiltak på boligsektoren. Støtten som gis er avgrenset til for få tiltak, den er begrenset til en momsreduksjon og har i tillegg lave maksimumsgrenser og korte frister for gjennomføring. Vi tillater oss å minne om at EU arbeider aktivt for å sette i verk både økonomiske og praktiske støtteprogrammer for å stimulere til en ønsket omstilling.

Huseiernes Landsforbund vil be regjeringen innføre direktivets krav med lempe og krever at det parallelt med implementering av direktivet i Norge blir iverksatt omfattende praktiske og økonomiske støtteordninger til eiere av bygg. En må også i denne sammenheng ta hensyn til de negative virkningene direktivets krav kan få av samfunnsmessig uønskede virkninger i eiendomsmarkedet.

Med vennlig hilsen
Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. Dir.

Dag Refling
Utredningsjef