

**Kommentarer til:
Europaparlaments- og rådsdirektiv
2002/91/EF
av 16. desember 2002**

Oslo, 13. september 2007



Innholdsfortegnelse

Kort om Anticimex.....	3
Forbrukernes behov for forutsigbarhet.....	3
Kommentarer til europaparlaments- rådsdirektiv	3
§ 2.1.1 Energimerking.....	3
§ 2.4 Eksisterende ordninger.....	3
§ 2.5 Gjennomføring i andre land av direktivet om bygningers energiytelse	4
§ 3.3 Tiltak hvor merkeplikten inntreer	4
§ 4.1 Energiattesten – Innledning.....	4
§ 4.2 Dokumentasjon.....	4
§ 4.4 Tiltakslisten	4
§ 6 Forvaltning, tilsyn og reaksjonsform mv.	5
Anticimex's erfaringer	5
Oppsummering	5

Kort om Anticimex

Anticimex AS har som formål å være et ledende inspeksjonsforetak.

Anticimex finnes i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Tyskland og Nederland. Hvert år utføres det i systemet ca. 1.2 millioner inspeksjoner. Det hele startet i Sverige i 1934.

Anticimex i Sverige utfører allerede energiinspeksjoner i betydelig omfang, og disse oppfyller de krav som EU direktivet krever.

Forbrukernes behov for forutsigbarhet

Vår erfaring er at forbrukernes behov for forutsigbarhet sikres best gjennom gode bygningsrapporter, og med den erfaring vi har fra 1000-vis av bygningsinspeksjoner her i Norge, vil en energirapport i tilknytning til en bygningsrapport være både hensiktsmessig og formålstjenlig.

Det er imidlertid en stor utfordring at slike rapporter utformes på en måte som forbrukerne forstår, og at det kan festes tillit til innholdet.

Kommentarer til europaparlaments- rådsdirektiv

§ 2.1.1 Energimerking

Når opplysningene om eiendommens energiforbruk er negative, det vil for eksempel si høyt energiforbruk på grunn av gamle byggemetoder og lignende, er det en utfordring at eier selv skal legge disse korrekt inn i beregningsverktøyet. Dette kan skape situasjonsbetingede opplysninger alt ettersom den som fyller ut rapporten skal bo videre i objektet, eller har tenkt å selge boligen. Feilaktige eller mangelfulle opplysninger vil være kilde til konflikter mellom kjøpere og selgere.

Vi vil samtidig uttrykke vår bekymring når det tenkes innført en ny ordning som ikke er tenkt å være så grundig at den kan munne ut i et grunnlag for omfattende forbedringer av energibruken. Det optimale må være å kunne gi forslag til utbedringer som fører til mindre energiforbruk.

Kort oppsummert kan man tenke seg at slike energiattester vil bli utarbeidet av huseier selv når det ikke er snakk om salg av boligen, men med bruk av profesjonell bygningsinspektør når objektet skal selges.

Det er positivt at formålet er at eier/bruker skal få et mer bevisst forhold til sitt eget energiforbruk. Visualisert med et eget energimerke som en forbruker enkelt kan forstå.

§ 2.4 Eksisterende ordninger

Barne og likestillingsdepartementet har nedsatt et utvalg som skal utrede obligatorisk tilstandsrapport ved boligsalg, herunder samordning med energimerking. Dette synes vi er bra. Det underbygger vår holdning til at vi mener det er en profesjonell bygningsinspektør som bør forestå utfylling av dataene, fremfor en ufaglært.

§ 2.5 Gjennomføring i andre land av direktivet om bygningers energiytelse

Vi har god kjennskap til hvordan tilsvarende ordning er bygget opp i Sverige, og ser at tilsvarende oppbygging vil være svært annerledes i Norge.

Vi undrer oss over at gjennomgang og utfyllelse av energirapporter som danner grunnlaget for et energimerke, i andre land utføres av kompetente fagpersoner, mens det i Norge er tenkt at hver enkelt huseier selv skal forestå dette. Vår mening er at kyndige bygningsinspektører med god bygningsteknisk bakgrunn er bedre egnet til å utarbeide en grundig bygningsrapport med energisertifikat og som gir alle relevante opplysninger om eiendommens energiforhold. Her vil det i tillegg være hensiktsmessig at det skjer et samarbeide med de som skal utarbeide den tekniske rapporten og forhold knyttet til spisskompetanse omkring kjeler, varmeanlegg og klimaanlegg.

§ 3.3 Tiltak hvor merkeplikten inntre

I andre avsnitt står det: "I de tilfeller selger ikke legger frem en energiattest før en salgsavtale inngås, vil dette kunne være en mangel som kan gi kjøper grunnlag for å kreve erstatning etter privatretslige regler." Dette synes vi er en god formulering som vil bidra til å utheve viktigheten av å ha en gyldig energiattest for huset til enhver tid.

§ 4.1 Energiattesten – Innledning

Vi mener det vil være en klar svakhet at energimerket ikke vil si noe som helst om forbruk av energi til teknisk utstyr, lys og andre formål. Spesielt når det i utarbeidet statistikk indikeres at "andre formål" kan utgjøre såpass mye som 38%. En går ut fra at den WEB baserte programvaren vil ta med seg elementet elektrisk oppvarming?

§ 4.2 Dokumentasjon

Vi mener det er viktig å sikre at den som fyller ut rapporten har den nødvendige kompetanse til å forstå det som er gitt av opplysninger. De opplysninger som er lagt inn må kunne kvalitetssikres, slik at en kan være mest mulig sikker på at de er korrekte.

Noen må kunne ansvarliggjøres dersom de innlagte grunnlagsopplysninger ikke stemmer.

§ 4.4 Tiltakslisten

Vi synes det er positivt at man eksplisitt tenker profesjonell hjelp når det er snakk om å få frem tiltak som vil virke energibesparende.

§ 6 Forvaltning, tilsyn og reaksjonsform mv.

Det vil etter vår mening være fornuftig å samordne nytt system for energimerking, med den kommende ordning om eventuell obligatorisk tilstandsrapportering ved salg av boliger.

Anticimex's erfaringer

Anticimex driver også i segmentet med å forsikre forbrukerne i forbindelse med salg og kjøp av boliger (eierskifteforsikring). Våre erfaringer så langt er at det finnes mange "huller å falle i". Ett av flere tiltak for å redusere antall konflikter er og sikre mest og best mulig korrekt informasjon som følger salgsprosessen. Det synes åpenbart at forebyggende innsats på grundige og gode bygningsrapporter bidrar å redusere antall tvistesaker. Forbrukerne får et mer korrekt forventningsnivå til boligens bygningstekniske tilstand og kan ta hensyn til dette i budgivingen. Selgers risiko ivaretas også langt bedre, samt at kjøpere hjelpes med sin undersøkelsesplikt.

På bakgrunn av tusenvis av bygningsrapporter og tilbakemeldinger fra disse, har vi den klare oppfatning at det er spesielt viktig at de opplysninger som følger salgsprosessen er korrekte. I denne sammenhengen betyr det at vi tror det kan bli en utfordring dersom selger på helt egen basis foretar registreringene som skal danne grunnlaget for energisertifikatet. Det kan fort føre til en uønsket økning av konfliktnivået mellom de involverte parter.

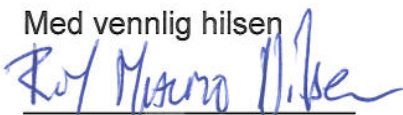
Oppsummering

Etter vår oppfatning er det viktig å være klar over den utfordring det er med at det er forbrukerne selv som skal registrere data som danner grunnlaget for energisertifikatet. Vår oppfatning er at i de tilfeller et objekt skal avhendes, bør det være en profesjonell bygningsinspektør som utfører registreringen samtidig som det utføres en bygningsrapport som vurderer selve bygningen. Dermed slipper selger å få det meransvaret det kan bli med å gi ukorrekte opplysninger på grunn av dårlig og mangelfull kunnskap. Intensjonen er ytterligere forbedringer og fokus på energibesparing, og det er positivt. La derfor dette ikke bli grunnlag for økt konfliktnivå.

Skulle det være ønske med ytterligere opplysninger, er det bare hyggelig å bli kontaktet.

Oslo, 13. september 2007

Med vennlig hilsen



Roy Malmø Nilsen

Direktør, privatmarked Anticimex AS