

Det Kongelige Olje- og Energidepartement
Postboks 8148 Dep
0033 Oslo

OLJE- OG ENERGIDEPARTEMENTET	
07 01278-34	
DATO 17 SEPT. 2007	
AN	EKSP.
501	

OBOS
Hovedkontor

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
Telefaks 22 20 38 38

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Deres ref.

Deres brev

Vår ref.

Dato

14.09.2007

Høringsuttalelse til "Endring av energiloven- energitilstand i bygninger".

Vi viser til utkastet til "Endring av energiloven- energitilstand i bygninger" som ble sendt på høring 18.6.2007 og som er registrert mottatt av oss den påfølgende dag. OBOS er ikke oppført på høringslisten. Allikevel finner vi det naturlig å avgi en uttalelse i saken.

OBOS forvalter over 120 000 boliger, hvorav omkring 60 000 i tilknyttede borettslag. Gjennom datterselskapet OBOS Nye Hjem AS bygger vi ca. 1000 boliger pr. år. OBOS Forretningsbygg AS eier og forvalter godt over 300 000 m² næringsbygg. Vi har med andre ord lang og bred erfaring fra planlegging, drift og forvaltning av bygninger. Gjennom datterselskapet OBOS Prosjekt AS har vi drevet enøkarbeid siden 1980-tallet. OBOS har også etablert tjenesten energiregnskap, som gir boligselskaper en god oversikt over egen energisituasjon og hvilke tiltak som bør gjennomføres for å effektivisere energibruken. Pr. i dag abonnerer ca. 90 selskap på energiregnskap gjennom oss. Som følge av enøkarbeidet og energiregnskapene er det gjennomført betydelig energieffektivisering i mange boligselskap.

Hovedformålet med endringen i energiloven, som er en oppfølging av et EU-direktiv, er å skape *oppmerksomhet og øke kunnskap om energibruk* i bygninger. Dette skal bidra til *energieffektiverende tiltak for bygninger og kontroll av tekniske anlegg*. I denne sammenheng mener vi at det er en vesentlig forutsetning at ressursene som ordningen vil kreve er lett tilgjengelige og entydige. I tillegg må merkeordningen omfatte et tilstrekkelig antall aktører og en tilstrekkelig andel av bygningsmassen for å kunne bidra til endrede holdninger, noe som er en forutsetning for endret "energiadferd". Vår uttalelse omhandler krav til dokumentasjon, hvilke bygninger som vi mener bør inngå i merkeordningen, kompetansekrav til aktørene, samt kostnader og ressurser forbundet med innføring og gjennomføring av ordningen.

Dokumentasjon

Vi støtter utarbeidelsen av et webbasert beregningsverktøy. Vi presiserer at det må være enkelt å bruke og entydig i forhold til inndata for at ordningen skal fungere etter intensjonen. I tillegg vil det etter vår oppfatning være hensiktsmessig å differensiere kravene til dokumentasjon og kompetanse i forhold til bygningstype og -størrelse. Vi foreslår at merkeordningen skiller mellom følgende bygningstyper:

- Boligbygg med opptil åtte boenheter (enebolig, flermannsboliger og rekkehus).
- Boligbygg med mer enn åtte boenheter (små og store boligblokker), evt. boligbygg med felles teknisk varme og ventilasjonsanlegg.
- Yrkesbygg, eventuelt delt opp i størrelsesintervaller, eksempelvis under 2000 m² og over 2000 m² (inkludert lettindustribygg).

Det reelle energiforbruket og -kostnadene er i utgangspunktet det som bør være av interesse for kjøper / leietager, og som bør etterspørres slik at forbruket kan sammenlignes med normtall. Dette bør defineres som kWh/m² eller kWh/person. Det må forventes opplyst hvilke spesifikke tiltak gjennomført i egenregi som vil bidra til mindre energiforbruk og -kostnader. For enkelte kjøpere / leietagere vil også miljøbelastningen være av interesse når tilbud om kjøps- eller leieavtale vurderes.

For større bygninger med felles teknisk anlegg (for ventilasjon, oppvarming, kjøling, systemer for varmt tappevann mv) bør også de reelle forbrukstallene så langt det er mulig registreres og oppgis. Dette vil bidra til å avdekke dårlig drift og vedlikehold av tekniske anlegg og til å stimulere til å gjennomføre drifts- og vedlikeholdstiltak.

Ut i fra hensynet til økende miljøengasjement vil det kunne være av interesse å gi opplysninger om energikilden, eksempelvis fjernvarmens energibærere og dens fordeling av for eksempel elektrisitet, biobrensel, avfall mm. Oppmerksomhet rundt dette kan bidra til endrede holdninger og til at markedet tilpasser seg i retning av å tilby bygninger med gode miljøkvaliteter.

Beregning av utslippsfaktorer er faglig komplisert og er også et politisk spørsmål. Dette gjelder særlig i forhold til beregning av utslipp fra bruk av elektrisitet, og fordi fjernvarmeanlegg har varierende brenselssammensetning og andel fornybar energi. På det nåværende tidspunkt er det lite hensiktsmessig å inkludere klimagassutslippene fra energiforbruket til drift av bygningene. Dette til tross for et økende fokus på klimaproblemene. Etter en eventuell overgangsperiode kan det være aktuelt å få frem tall for klimagassutslipp. Dette kan gjøres i forbindelse med energiattesten, hvor det må beregnes utslippsfaktorer for de ulike energibærerne. For energibærere for fjernvarme foreslår vi at det gis faktaopplysninger om dette i energiattesten.

Eksisterende større boligbygg

Boligblokk eller bygårder som er organisert som et boligselskap (borettslag, eierseksjonssameier og boligaksjeselskap) har ofte energikrevende funksjoner felles; eksempelvis oppvarming (sentralvarme), varmtvann eller ventilasjon. Erfaringsmessig er det også store energigevinster å hente på til dels enkle tiltak i større boligbygg. Vi mener det er fornuftig med en merking av hele bygningen fremfor den enkelte bruksenhet / leilighet. Det er problematisk å avgrense energibruken til enkeltenheter så lenge det ikke praktiseres individuell energimåling. I boligselskaper vil som oftest beslutninger om gjennomføring av viktige tiltak tas av et styre, som for eksempel tiltak på ventilasjonsanlegget, felles oppvarmings- eller tappevannssystemer, tiltak på bygningsskallet mv. En hensiktsmessig løsning kan være at det utarbeides en felles energiattest for hele bygningen eller for hele boligselskapet dersom det består av flere sammenlignbare bygninger. Energiattesten kan brukes av alle som ønsker å selge / leie ut sin andel / seksjon. En felles energiattest kan for eksempel distribueres via boligselskapets årsberetning som normalt også gjøres tilgjengelig ved salg/utleie. Energiattesten distribueres til de som allerede er innehavere av en boenhet i bygningen, noe som kan bidra til økt kunnskap og gjennomføringsgrad av aktuelle energitiltak.

Ordningen bør være slik at den kan utarbeides og leveres i ettertid dersom energimerking etterspørres ved mangel i salgs- og utleieprosessen. Hvis leier eller kjøper verken etterspør eller etterlyser attesten, kan takstmann evt. megler påse at den foreligger ved å gjennomføre merkingen. Da velger eier eller utleier om dette skal overlates fagpersonell.

Det bør vurderes om det er mulig å legge opplysninger om energiøkonomi/forbruk inn i det nye eiendomsregisteret som er under etablering.

Eksisterende yrkesbygg

I høringsnotatet er det foreslått at merkeplikten for yrkesbygg kun skal komme til anvendelse ved salg eller utleie av hele bygg. Dette vil i praksis medføre at mange kjøpesentre og andre eiendommer som typisk har et svært høyt energiforbruk og tilsvarende høyt sparepotensial, ikke omfattes av merkeplikten. Vi mener at merkeplikt også må gjelde ved utleie av deler av yrkesbygg. Merkeplikt ved utleie av deler av yrkesbygg vil i praksis medføre at hele bygget merkes, da mye av energibruken i yrkesbygg er knyttet til mer sentraliserte anlegg som dekker større deler av bygget.

Pr. i dag er mange større yrkesbygg allerede tilknyttet ulike former for energioppfølging eksempelvis gjennom Enova-prosjekter. Merkostnadene for å sammenstille opplysningene til en energiattest vil være beskjedne. Et krav om energimerking av alle bygg vil kunne bidra til å motivere til igangsetting av energioppfølging etc. for de yrkesbygg som ikke allerede er omfattet av slike aktiviteter. Ved energimerking av yrkesbygg vil det være naturlig å fokusere på poster knyttet til bygget og sentrale tekniske anlegg, og å se bort fra energiforbruket til installasjoner som typisk vil være spesifikke for den enkelte leietaker.

Tiltak

I yrkesbygg og større boligselskaper vil den enkelte leietagers/beboers mulighet til å påvirke energibruken ofte primært være knyttet til eget forbruksmønster (dvs innetemperatur, bruk av nattsenkning, dusjvaner etc.), mens større tiltak ofte forutsetter en felles gjennomføring for alle enheter i samme bygning. En tiltaksliste bør derfor være delt inn i tiltak som den enkelte beboer kan styre og i tiltak som bør gjennomføres eller vurderes nærmere i regi av boligselskapet.

Merkeordningen / planlagte bygg

Det er viktig å gjennomføre beregning av energimerket som en del av prosjekteringen før søknad om igangsettingstillatelse, slik at en unngår å vurdere energibesparende tiltak i forbindelse med ferdigattest pga for høyt, beregnet energibelastning. Da står bygget der og tiltak blir straks langt mer kostbart. Dette forutsetter at tiltak går ut over justeringer og innkjøring av anlegg som normalt tar noe tid etter at bygningen er tatt i bruk.

Tekniske anlegg og kontroll

Vi mener det er viktig at ventilasjonsanlegg inkluderes i ordningen pga. gjenvinning av energi til oppvarming av varmt tappevann. Ved enøk-gjennomgang av yrkesbygg avdekkes det svært ofte tiltak med relativ kort nedbetalingstid. Erfaringsmessig er det store energigevinster å hente på til dels enkle tiltak på tekniske anlegg også i større boligbygg.

Kompetanse og tilsynsmyndighet

For energimerking av mindre boligbygg støtter vi at dette skal kunne gjøres av eier / selger uten formalkompetanse, forutsatt at det foreligger et enkelt og entydig webbasert verktøy.

Yrkesbygg og større boligbygg er mer komplekse og stiller større krav til kompetanse og kvalitet på inndata for at energiattesten skal gi et tilstrekkelig korrekt bilde av byggets energitilstand. Det må derfor stilles krav til fagkompetanse for hensiktsmessig vurdering av energieffektiverende tiltak (også i hht. kost/nytte vurderinger).

For planlegging av nye bygninger og tekniske anlegg mener vi det må stilles krav til kompetanse og planlegging av energiløsninger som for øvrig prosjektering. Elektroarbeider er omfattet av annet lovverk, men krav til energiløsninger bør likevel stilles ut i fra en helhetlig vurdering. Tekniske styringssystemer, bygningstekniske løsninger, materialvalg og arkitektonisk utforming bidrar samlet til hvilket energimerke bygningen oppnår.

Vi mener det er ansvarlig myndighet etter tilsynsordningen i plan- og bygningsloven som også må ha tilsyn med godkjenning av ansvar for prosjektering og tilsyn med merkeordningen.

Tvangssalg av boliger

Boliger som tvangsselges må også inkluderes i merkeordningen. Disse boligene er ofte forsømte og dårlig vedlikeholdte. Vår erfaring tilsier at det er fordelaktig å utarbeide en boligsalgsrapport fordi opplysningene eieren gir om boligen ofte er ufullstendige.

Boligsalgsrapport

Dersom obligatorisk boligsalgsrapport innføres, er det vår oppfatning at energiattesten bør inngå som en obligatorisk del. For eneboliger og annen bebyggelse opp til eksempelvis åtte boenheter pr. bygning, er det mest nærliggende at den utarbeides av selger, evt. av den som utarbeider "boligsalgsreporteren".

Ressurser og kostnader

Ut i fra lovendringens hensikt om å endre holdninger og adferd, og at den skal gjelde for alle som skal selge eller bygge, er det svært viktig å holde ordningen enkel og forholdsvis beskjeden i fht. hva gjennomføringen krever av tid, kompetanse og økonomiske midler. For enkleste kategori må dette kunne utføres i egenregi og ved hjelp av et webbasert verktøy. Det skal være rimelig å kjøpe for de som ikke har tilgang eller kompetanse i forhold til Internett.

For yrkesbygg og større boligbygg, er vår erfaring at det ofte er store energigevinster å hente på til dels enkle tiltak. Dette gir grunnlag for å kunne forsvare en kostnad forbundet med å kontrahere fagkompetent konsulent for å få vurdert forslag til tiltak og merking.

Konklusjon:

Basert på det som er anført ovenfor vil vi oppsummeringsvis anbefale følgende ved implementeringen av nye regler for energitilstanden i bygninger:

1. Vi anbefaler å differensiere bygg og nødvendig kompetanse ved energimerking med utgangspunkt i bygningstype / -størrelse og kompleksitet.
2. Et enkelt, entydig og brukervennlig webbasert verktøy etableres for allmenn bruk og for mindre boligbygg.
3. Merkeplikten må inkludere boligbygg med mange boenheter og felles tekniske anlegg.
4. For yrkesbygg og større boligbygg og tekniske anlegg må det være krav om relevant kompetanse og man anbefales å la prosjekterings-, utførelses- og kontrollarbeidene inngå i hht plan- og bygningslovens system.
5. Energiattesten bør skille på tiltak for den enkelte beboer/leietager og på tiltak for fellesskapet
6. Reelle forbrukstall kWh/m2 eller per person/m2 bør oppgis for bruksenheten.
7. Det forelås oppgitt normtall for reelt forbruk av energi for formålet.
8. Merkeplikten for yrkesbygg bør også komme til anvendelse ved salg eller utleie av deler av bygninger.
9. Boliger som tvangsselges bør inkluderes i ordningen.
10. Vi anbefaler å inkludere opplysninger om evt. fjernvarmens energibærere.
11. Det bør vurderes å etablere en overgangsperiode før beregning av utslippsfaktorer inkluderes i merkeordningen.

Med vennlig hilsen

OBOS



Martin Mæland