



Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27  
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo  
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: [post@noeiendom.no](mailto:post@noeiendom.no)  
[www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

Kommunal- og regionaldepartementet  
[postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no)

Oslo, 15.12.11

## HØRINGSUTTALELSE

### HJEMMEL FOR FORSKRIFT OM KRAV VED TILTAK PÅ EKSISTERENDE BYGGVERK SAK 11/1911

Det vises til departementet utsendelse datert 03.11.12 med høringsfrist 16.12.11. Vi avgir med dette vår høringsuttalelse.

Norske Eiendom er en bransjeforening for private eiendomsaktører i Norge. Våre medlemmer utvikler bolig- og næringseiendom, drifter og forvalter næringseiendom og bidrar til et stort transaksjonsmarked. Våre medlemmer kontrollerer en betydelig del av norsk eiendomsmasse. Mange av medlemmene er viktige bidragsytere til byutvikling og er foregangsaktører for miljøvennlige bygg. Norsk Eiendom er tilsluttet NHO.

Norsk Eiendom støtter forslaget om at det gis hjemmel til forskrift. Vi savner imidlertid en direkte henvisning til **energieffektivisering**. Vi vil begrunne vårt standpunkt med en del momenter som kan ha relevans både for selve hjemmelen og senere for det forskriftsarbeidet som skal gjøres.

## 1. Prioriteringer

Vi hevder at myndigheter og eiendomsbransjen har felles interesse i å høyne standarden på eksisterende bygningsmasse. Over tid vil det bli satt fokus på ulike områder som f.eks universell utforming og energieffektivisering. Selv om man ideelt sett ønsker å høyne standarden på alle områder, vil det i mange tilfeller ikke være økonomisk gjennomførbart å oppfylle alle ideelle krav samtidig. Et forskriftssett som innebærer en større grad av fleksibilitet med tanke på hvilke fokusområder som både er viktig for samfunnet samtidig som de er økonomisk bærekraftige, er sterkt å anbefale.

## 2. Hovedombygning

Selv om definisjon av "hovedombygning" ikke er entydig definert, synes tendensen både i norsk rett og i EU-sammenheng å utvikle seg i retning av at terskelen for å bli definert som hovedombygning gradvis senkes. Videre er det vår erfaring at kommunene har en varierende tolkning av definisjonen for hovedombygning. Samlet innebærer dette at terskelen for når teknisk forskrift (TEK 10) blir gjort gjeldende for hele byggverket senkes. Når vi samtidig erfarer at siste utgave av TEK er blitt mer detaljbeskrivende til forskjell fra å stille krav til funksjon, opplever vi at opprusting av eksisterende bygningsmasse blir mer kostnadskrevende enn nødvendig. En rask og bred opprusting av eksisterende bygningsmasse er avhengig av en definisjonen av "hovedombygning" som i mindre grad åpner for kommunalt skjønn. Videre må forskriftene gis størst mulig fleksibilitet med tanke på ulike løsningsvarianter slik at rigide forskrifter som ikke er

tilpasset det enkelte bygg får en dempende effekt. Her kan det tenkes at slike krav bør gjøres spesifikke for så vel vernehensyn som kategori av bygning med tanke på formål og tidsepoke.

### 3. Barrierer

I vårt arbeid med å analysere hvorfor det ikke blir gjort flere energieffektiviseringstiltak som åpenbart er lønnsomme, har vi avdekket at "eie/leie-problematikken" er avgjørende. Enkelt sagt innebærer dette at det er byggets eier som innenfor gjeldende regime for leie av eiendom må dekke kostnadene med energieffektivisering mens det er byggets leietager som oppnår gevinsten. For å finne juridiske og praktiske løsninger omkring denne problemstillingen, utvikler vi nå grønne leieavtaler. Avtaleverket er på det nærmeste ferdig og planlegges lansert på Citykonferansen 09.02.12. Grønne leiekontrakter skal bidra til en kontinuerlig høyning av miljøstandarder i norske bygg der særlig energieffektivisering vil være et sentralt område.

Under arbeidet med de grønne leiekontraktene har vi avdekket en ny barriere, nemlig tiltak som partene i leieavtalen ikke har blitt enige om, men som følger av andre krav som er hjemlet i TEK. Partenes enighet om gjennomføring av tiltak for å bedre eiendommens miljømessige standard, kan utløse krav om gjennomføring av andre tiltak på eiendommen. I de grønne leieavtalene har vi i slike tilfeller stilt partene fritt til å kansellere miljøtiltakene. Dette blir for oss en illustrasjon på at "det gode kan bli det bestes fiende". Vi anbefaler at forskriftene legger bedre til rette for at slike barrierer fjernes.

### 4. Forenklinger av regelverket

Vi har den generelle oppfatning at regelverket stadig blir mer rigid og at for stor del av innsatsfaktorene går med til å tilpasse seg regelverket. Det synes som om myndigheten har tatt dette signalet alvorlig bl.a gjennom invitasjon fra Næringsministeren om forenklinger. Vi tillater oss derfor å minne om at myndighetene også ved denne hjemmelsetablering tar forenkling inn som en premiss for arbeidet.

### 5. Oppsummering

Norsk Eiendom ser behovet for at det blir lagt bedre til rette for en miljømessig og økonomisk bærekraftig opprusting av norsk bygningsmasse. Vi ser at nevnte hjemmel kan gi nyttige verktøy for å lykkes med dette. Vi vil gjerne bidra med ulike innspill når man har kommet så langt at selve forskriftsarbeidet skal ta til. Dersom vi gjennom ovenstående argumentasjon skulle ha avdekket at vi tolker gjeldende lov og forskrift feil, ville vi sette pris på å bli underrettet om dette.

Med vennlig hilsen  
**NORSK EIENDOM**



**Thor Olaf Askjer**  
Adm direktør