

Fördelaktigare lån vid byggnation av passivhus

- varför bör banken erbjuda dessa lån?



Bakgrund, varför är detta viktigt?

Det är hög tid att göra radikala förändringar vad det gäller vårt handlande och beteende här på jorden. Om vi vill kunna fortsätta leva ett drägligt liv här och kunna erbjuda efterlevande generationer samma möjlighet. Enligt en nyligen publicerad rapport från Världsbanken har vi kanske inte lika lång tid på oss att göra dessa förändringar som vi först trodde. Rapporten förutspår att en höjning av medeltemperaturen med fyra grader kan ske redan så tidigt som 2060, något som skulle betyda stora förändringar världen över.

Det finns både internationella och nationella miljömål som anger energieffektivt byggande som ett av de områden som anses vara viktigast för att kunna nå dessa mål. EU har exempelvis som mål att alla nya byggnader som uppförs efter 2020 ska vara så kallade nära nollenergihus, det vill säga hus som använder mycket lite energi för uppvärmning och drift.

Det behövs incitament till att bygga energieffektivt. Att ge fördelaktigare lån till privatpersoner som bygger energieffektiva hus i allmänhet och passivhus i synnerhet blir en "ekonomisk morot". Det är något som lockar mer än enbart argumentet att energieffektiva hus är bra för miljön. Lånen skulle kunna intressera allmänheten att bygga energieffektivt i större utsträckning och i förlängningen bidra till att uppfylla de övergripande nationella och internationella miljömålen.

I vårt grannland Norge har banken Husbanken sedan länge erbjudit fördelaktigare lån till privatpersoner vid byggnation av passivhus, lika så erbjuds det liknande lån i Tyskland och Österrike. Nu har Norge dessutom beslutat att ha passivhus som byggnorm från 2015, vilket ytterligare skyndar på utvecklingen att nå miljömålen .

Exempel: Sparbanken Nord

I Lustbacken har man projekterat för både enfamiljs- och flerfamiljshus i passivhusstandard. Sparbanken Nord med huvudkontor i Piteå kommer att erbjuda de som ska köpa bostad i det

nya området Lustbacken fördelaktigare bolån. Erbjudandet är begränsat endast till detta område, och är ett försök med den här typen av lån. Försöket ska sedan utvärderas.

Initiativet till det fördelaktiga lånet kom från kommunens sida och banken valde att ta sig an uppgiften.

Enligt Thomas Norberg, chef Sparbanken Nord, har banken ännu inte utfärdat något lån av denna typ, då området fortfarande är i ett projekteringskede. Modellen för hur detta lån ska utformas har tagits fram med hjälp av beräkningar från Luleå tekniska universitet. Bland annat har schablonbeloppet för drift och underhåll, som normalt ligger på 43000 kr/år, efter beräkningarna kunnat sänka till 30000 kr/år. Detta eftersom ett passivhus kräver mindre underhåll och har en lägre energianvändning.

Hur stor räntesänkning det rör sig om för det specifika lånet jämfört med ordinarie bostadslån vill inte chefen på Sparbanken Nord tala om i exakta siffror. Däremot rör sig räntesänkningen inom den marginal som banken normalt har att spela med vid låneförhandlingar, det vill säga att den inte kommer att innebära några extra kostnader för banken.

Kriteriet för att få detta lån är, förutom att huset ligger i Lustbacken och är till passivhusstandard, att låntagaren är så kallad helkund hos banken, det vill säga att denne har alla sina bank- och försäkringstjänster hos banken.

Anledningen till att Sparbanken Nord har valt att satsa på detta projekt är att banken har insett framtida fördelar, bland annat i form av möjligheten att belåna hus som är attraktiva på en andrahandsmarknad. Det innebär en säkerhet för banken. Dessutom att satsningen på miljön är bra för bankens goodwill.

Argument, vilka fördelar kan det ge banken?

Nedan följer argument för varför banken bör erbjuda denna typ av lån till sina kunder.

- Det främsta argumentet är miljön. Genom att öka andelen energieffektiva hus kommer den totala energianvändningen att minska på sikt, ett viktigt arbete som måste ske för att säkra en dräglig tillvaro för framtida generationer. Skulle inte detta attrahera själva banken är det troligt att det finns många potentiella kunder som gärna skulle välja en miljövänlig och miljöengagerad bank för att ta hand om deras ärenden
- Goodwill. När konkurrensen hårdnar blir det allt viktigare att ha ett gott rykte. Att visa omtanke om något mer är det egna företaget genom engagemang i samhällsviktiga frågor och problem hjälper till att uppnå detta. Detta var chefen för Sparbanken Nord var tydlig med att poängtera.
- Den bank som blir först i Sverige med att erbjuda denna typ av lån generellt, inte bara till ett enskilt projekt, kommer att få mycket publicitet. Denna typ av nytänkande miljöengagemang är inte något som går att bortse från ur en marknadsföringsmässig aspekt. Redan nu har Sparbanken Nord kommande erbjudande rönt stort intresse både från lokala medier och branschinsatta.
- Det mesta tyder på att elpriserna på sikt kommer att stiga. När detta sker kommer energieffektiva hus, såsom passivhus, få en större efterfrågan vilket skulle innebära högre värde på andrahandsmarknaden. Detta skulle också ge banken en extra säkerhet
- Att bli först med dessa fördelaktiga lån till byggnation av passivhus, generellt, och inte bara till ett avgränsat område, visar att banken är framåtdrivande, handlingskraftig och nytänkande - egenskaper som vanligen ses som framgångsfaktorer och något att sträva efter hos ett företag.

Väg att gå - vad behöver banken tänka på?

- **Nya schablonbelopp för driftskostnader behövs.** Det krävs att banken ändrar sitt sätt att räkna på hur mycket husen kommer att kosta i drift, eftersom dagens beräkningar inte tar hänsyn till den betydligt lägre energianvändningen i ett passivhus.
- **Utbildning av bankpersonal.** I och med att detta är ett nytt sätt att tänka när det gäller långivning och att passivhus faktiskt inte ”fungerar” på samma sätt som vanliga hus, utan är betydligt mer energieffektiva, krävs det att personalen på bankkontoren utbildas i vad passivhus är och hur de fungerar. Det bör dessutom finnas en person på varje bankkontor som har extra stor kunskap i området.
- **Certifieringskrav.** För att banken ska kunna verifiera att huset de facto är ett passivhus måste låntagaren inkomma med bevisning på att huset uppfyller kraven. Detta var även något Sparbanken Nord såg som ett viktigt kriterium för att eventuellt i framtiden kunna erbjuda lånet till alla passivhusbyggare oavsett geografiskt område.
- **Våga ta fram exakt punktrabatt på förhand.** Att man som kund på förhand vet vilka ekonomiska fördelar denna typ av lån kan generera kan ge extra vikt till erbjudandet, istället för att kunden behöver förhandla om ränterabatten. Banken skulle även kunna erbjuda kunden en fast rabatt på räntan.
- **Samverkan ger mervärde.** Något som skulle kunna ge större genomslag för lånetypen är om banken kan inleda ett samarbete med de aktuella kommunerna och få dessa att efterskänka hela eller delar av bygglovsavgiften. Tillsammans skulle de utgöra ett större incitament för nybyggare att välja det miljövänligaste alternativet.