

## Høringsuttalelse Energikommisjonens rapport Mer av alt -raskere (NOU 2023:3)

*Dette innspillet er gitt av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse representerer sammen både offentlige og private byggeiere. Grønn Byggallianse representerer i tillegg resten av verdikjeden inkludert rådgivere, arkitekter, entreprenører og byggevareprodusenter, til sammen over 400 medlemmer. Norsk Eiendom er en bransjeforening for over 300 bedrifter innen eiendom, og representerer både gårdeiere, utbyggere, forvaltere og rådgivere i eiendomsbransjen. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har et tett samarbeid for å oppnå økt bærekraft i hele eiendomsbransjen.*

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom er veldig positiv til at Energikommisjonen er tydelig i rapporten på at det er nødvendig å sette ambisiøse klimamål og at vi behøver kraftfulle tiltak og virkemidler for å nå de. Det er en nær sammenheng mellom energipolitikken og klimapolitikken blant annet ved at elektrifisering innen petroleumssektoren og transportsektoren vil gi reduserte klimautslipp, men samtidig kreve mer kraft og nettkapasitet.

Vi er videre glade for at rapporten peker på at det er et stort og lønnsomt potensial for energieffektivisering i boliger og yrkesbygg og at det anbefales å få på plass tiltak og virkemidler raskt for å utløse dette.

Kommisjonen foreslår å etablere et kompetanse- og informasjonsprogram som skal gi byggeiere og byggenæringen nødvendig kunnskap og ferdigheter, og bedre samordne myndigheter og aktører med ansvar for bygg, energieffektivisering og energisystem. Grønn Byggallianse samler både private og offentlige byggherrer og jobber med dette hver dag. Vi har vært et slikt kompetanse- og informasjonssenter i 20 år og bidrar derfor gjerne i det videre arbeidet.

Vi har vi oppsummert våre hovedanbefalinger som vi særlig ønsker å fremheve for å få til storstilt energieffektivisering og økt energiproduksjonen i byggsektoren:

- Viktig å gjøre det tydelig hvilke aktører som har ansvar og sikre at virkemidlene drar i samme retning
- Vi trenger et nasjonalt energieffektiviseringsløft.
- Det må stilles egne energikrav i Byggteknisk forskrift (TEK) tilpasset rehabilitering og som er på et nivå som stimulerer til rehabilitering fremfor riving.
- Det må lages økonomiske insentiver for energieffektivisering som består av mer enn støtteordninger. Eiendomskattelova må endres slik at kommuner kan gi lavere eiendomsskatt til særlig energieffektive bygg

- Krav til offentlige leietakere om å leie energieffektive bygg må stilles slik at det ikke oppstår en konkurransevridning mellom nye og rehabiliterte bygg og slik at det fremmer rehabilitering framfor riving
- Avskrivingsreglene må endres slik at grønne energiinvesteringer kan avskrives over kortere tid og harmoniseres med tiltakenes levetid
- Enovas mandat må utvides og prioritere eksisterende bygg
- Bygninger må utnyttes til lokal energiproduksjon og overskuddstrøm bør kunne selges uten nettleie til de nærmeste eiendommene
- Hele bygget må tas i bruk og målene må settes ut fra et teknisk potensial og rammebetingelsene må legges til rette slik at det lønner seg å nå målene

Under har vi utdypet bakgrunnen for anbefalingene, samt pekt på mer detaljerte tiltak

### **Viktig med tydelig ansvarsfordeling og virkemidler som drar i samme retning**

For å utløse sparepotensialet på 15-20 Twh innen 2030 som Energikommisjonen peker på, anbefales det å utarbeide en helhetlig plan for energieffektivisering, tydelig forankring av hvem som skal følge opp arbeidet med energieffektivisering, samt å bedre koordineringen mellom sektorer. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom støtter disse intensjonene og er også enig i at NVE innehar en slik rolle. Vi er opptatt av helheten og anbefaler at det i forbindelse med en tydeliggjøring av NVEs mandat kommer klart og tydelig fram grenseoppgangen mellom Enova og NVE, og hvordan de ulike virkemidlene som Enovas støtteordninger, energimerket og taksonomien er ment å dra i samme retning. Dette vil det være avgjørende å gå opp i forbindelse med at det lages en nasjonal handlingsplan for energieffektivisering.

Rapportens sjettede kapittel gir en oversikt over pågående og kommende prosesser i gang i EU, som også vil påvirke norske rammevilkår. Det er viktig at de tiltak og virkemidler som foreslås videre, henger sammen med de forpliktelsene vi har gjennom EØS-avtalen. Vi bør implementere nye rettsakter fra EU raskt slik at norske bedrifter er konkurransedyktige i Europa og settes i stand til å klare å oppfylle strengere krav som vil komme.

Kommisjonen anbefaler at NVE har ansvaret for å måle og regelmessig rapportere om resultater innen energieffektivisering og energifleksibilitet i alle sektorer. Vi støtter behovet for gode målinger og tallgrunnlag for å se utvikling og ikke minst hjelpe til å se effekter av tiltak som gjøres. Måling og oversikt over nasjonal energibruk er også viktig slik at vi kan få utarbeidet en referanseverdi for de 15 prosent mest energieffektive byggene opp mot krav i EUs taksonomi.

Vi anbefaler videre at tallene hentes inn på en måte som egner seg for digitalisering og deling.

### **Vi trenger et nasjonalt energieffektiviseringsløft**

### Egne energikrav i Byggteknisk Forskrift for rehabilitering av bygg

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom deler Energikommisjonens anbefaling om at det settes i gang et nasjonalt løft for energieffektivisering. Vi har tidligere spilt inn at det må etableres et separat kravsett i Byggteknisk forskrift (TEK) tilpasset energirehabilitering. Det å få på plass regler for dette i TEK, vil gi stor effekt fordi over 60 prosent av bygningsarealet i Norge er bygget med tekniske krav fra før 1969. I tillegg vet vi at det i de aller fleste tilfellene er smartest å rehabilitere bygg framfor å rive og bygge nytt. Det vil spare oss for både klimagassutslipp, materialressurser og naturinngrep. Begrunnelsen for egne energikrav for rehabilitering er at kravene i Byggteknisk Forskrift (TEK) ofte ikke kan tilpasses til eksisterende byggverk på en miljøvennlig og regningssvarende måte. Etter Plan- og bygningsloven skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, så gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye bygg. Konsekvensen kan bli at byggeier velger å rive bygget fordi det er vanskelig eller lite kostnadseffektivt å innfri de tekniske kravene tilpasset nybygg. Det er slik vi ser det ingen god løsning at det skal meldes avvik eller søkes om dispensasjon fra byggereglene. Vi mener at det som gir mest energieffektivitet, lave klimagassutslipp og mest kostnadseffektive løsninger er strenge nybyggkrav kombinert med særskilte rehabiliteringskrav.

Kommisjonen foreslår at det innføres etterprøvbare krav til energistandard i yrkesbygg som inkluderer minimumskrav til komponenter og bygningsmessige løsninger ved trinnvis rehabilitering. Med bakgrunn i det som er sagt over støtter vi langt på vei dette, samtidig som vi mener det er viktig å presisere at rehabiliteringskrav må være balanserte slik at riving ikke blir alternativet. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom bidrar gjerne med innspill og erfaringer rundt fastsettelse av et riktig nivå.

### Økonomiske hindringer

En vesentlig grunn til at energieffektiviseringstiltak i eksisterende bygg utsettes eller ikke blir gjennomført, er at investeringskostnaden er høy, samtidig som det er leietakeren som nyter godt av gevinsten. Dersom energiprisen er høy slik som nå, kan investeringen være lønnsom, men utfordringen med høye priser er at byggeier ikke har likviditet til å investere. I slike tilfeller kan for eksempel lån fra Enova være utløsende og et supplement til mer tradisjonelle støtteordninger. Slike lån kan også omdannes til tilskudd ved dokumentert måloppnåelse.

Ordningen kan gjerne være midlertidig da næringen selv har endret standardleiekontraktene slik at økonomisk investering og gevinst deles bedre mellom gårdeier og leietaker. Nye kontrakter blir ikke innført før ved neste kontraktsperiode. Derfor vil det ta en del år før alle kontrakter er over på disse. I mellomtiden vil støtteordninger fra Enova kunne bidra til at næringsbygg gjennomgår energieffektivisering.

### Økonomiske virkemidler

Vi mener kommisjonen har vært noe snever i sine forslag til økonomiske incentiver for energieffektivisering. Forslagene peker hovedsakelig i retning av støtteordninger. Vi savner en bredere diskusjon rundt skatter og avgifter som virkemiddel. Vi anbefaler at det sees videre på incentivordninger inspirert av det vi har sett for elbiler, som fritak for avgifter.

Vi foreslår konkret at Eiendomskattelova endres slik at kommuner kan gi lavere eiendomsskatt til særlig energieffektive bygg. Dokumentasjon kan eksempelvis være bygg med høyeste energimerke eller miljøsertifisering i for eksempel BREEAM-NOR eller andre med et høyt ambisjonsnivå. Ordningen bør graderes slik at de mest energieffektive byggene som kan dokumentere BREEAM Excellent nivå gis mest avgiftslette, mens for eksempel bygg som kan dokumentere energimerke A gis mindre avgift, men ikke i samme størrelsesorden som de beste byggene. På den måten gis det et incitament til å tenke energioppgradering gjennom hele byggets levetid. Innrettingen bør være provenynøytral slik at de minst energieffektive byggene pålegges en høyere eiendomsskatt.

I dag er ikke avskrivningsreglene i skatteloven harmonisert med det ambisiøse løftet bransjen står overfor innen klima og miljø. Avskrivningsreglene må endres slik at grønne energiinvesteringer kan avskrives over kortere tid og harmoniseres med tiltakenes levetid.

Kommisjonen peker på at offentlig sektor må være et forbilde på energiområdet og foreslår blant annet at det utredes krav til offentlige leietakere om at de kun kan leie kontorlokaler med energikarakter A og B. Vi deler kommisjonens syn om at offentlige aktører må gå foran og stille krav. Vi er allikevel bekymret for om et slikt krav kan medføre at flere bygg rives og det bygges nytt dersom det er for strengt. Det kan også føre til at områder i landet som har få nybygg velges bort da eksisterende bygg vanskelig oppnår energikarakter A ved rehabilitering. Denne problemstillingen understreker også behovet for eget energikrav for rehabilitering av bygg.

For å hindre at det skjer, mener vi at det må stilles krav til offentlige leietakere om at de kun kan leie *nybygg* med energikarakter A. For nybygg mener vi at energikarakter B ikke er ambisiøst nok. For eksisterende bygg mener vi nivået må være minst energikarakter D eller miljøsertifisering som BREEAM-In-Use eller tilsvarende på nivå Very Good. Det gir passe strenge krav og et incitament for rehabilitering og energioppgradering av eksisterende bygg.

Revisjonen av energimerkeordningen må brukes til å sikre at den blir et virkemiddel for energieffektivisering, med brukernes interesser og preferanser i første rekke.

### **Enova-støtte og lån til eksisterende bygg og moden teknologi**

Det er behov for støtteordninger til energieffektivisering og moden teknologi fordi mange byggherrer mangler likviditet til å gjøre nødvendige investeringer fordi investeringskostnadene ofte er høye. Selv med høy energipris, kan investeringen være lønnsom på sikt, men byggeier mangler likevel likviditet til å investere. I slike tilfeller kan lån fra Enova være utløsende og et supplement til mer tradisjonelle støtteordninger. Slike lån kan også omgjøres til støtte ved dokumentert gjennomføring.

Det er et sterkt behov for å utløse energieffektivisering raskt. Det betyr at vi må akseptere at noen vil få støtte til tiltak som verken er spesielt innovative eller innebærer stor risiko. Derfor bør det introduseres en liste med «Pre-definerte» tiltak, med et forutsigbart støttenivå og rask saksbehandling.

For å kunne måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg, er innføring av energiledelse eller miljøledelse nødvendig. Det er vanskelig å gjøre forbedringer og få optimal drift uten å vite hvor mye energi de ulike delene av bygget og

tekniske anleggene bruker. Det blir også vanskelig å igangsette de riktige energieffektiviseringstiltakene. Ved å installere delmålere får man både bedre kontroll på energibruken og viktige tilbakemeldinger på driftssituasjonen til de tekniske anleggene, som igjen bidrar til å forlenge levetiden og unngå havari. Delmåling gir også nødvendig grunnlag for å kunne planlegge en riktig energioppgradering av bygningen eller porteføljen. Vi foreslår derfor en støttepakke bestående av energiledelse i kombinasjon med energimålere og energikartlegging.

Vi vet at kompetanse er avgjørende for god drift av et bygg og at kompetente driftspersoner har lettere for å se nye energieffektive løsninger. God drift er med på å forlenge levetiden både på bygget og det tekniske anlegget. Byggdrifere er også avgjørende for at bygget har et godt inneklima og kan bidra til å redusere avfallsmengder og øke sorteringsgraden. Med bakgrunn i dette mener vi det bør gis støtte til kompetanseheving innen grønn drift av bygg. Et vilkår for å motta støtte bør være at det er innført en kompetansekartlegging av driftsorganisasjonen med tilhørende plan for opplæring. Hvilken type opplæringsaktiviteter det gis støtte til, må vurderes etter en gjennomgang av hva som tilbys.

Vi vet at mange eldre bygg som kanskje ble oppført med vannbårne systemer har blitt rehabilitert og bygd om slik at disse systemene er blitt kastet ut og erstattet med løsninger som bruker høyverdig ren elektrisk strøm til oppvarmingsformål. For å legge til rette for økt fleksibilitet bør det gis støtte til energifleksible løsninger.

Vi mener at:

- Enova bør prioritere å støtte tiltak i eksisterende bygg
- Det bør introduseres en liste med «Pre-definerte» tiltak, med et forutsigbart støttenivå og rask saksbehandling
- Enova bør støtte moden teknologi i en tidsavgrenset periode på f.eks tre år, for å motivere byggeiere til å sette i gang tiltak raskt
- Det bør være et krav for å få Enova-støtte at bygget er energimerket
- Det bør gis støtte til energiledelse, gjerne i kombinasjon med energimålere og energikartlegging som en tiltakspakke
- Det bør gis støtte til kompetanseheving innen drift av bygg
- Det bør gis støtte til energifleksible løsninger
- Det bør kunne gis lån til investeringer i moden teknologi
- Enovas støtteordninger må følge EUs rammeverk for energibruk og taksonomi, og ha årlig måling av resultat, evaluering og justering av virkemidler.

### **Ja til mer egenproduksjon av energi på bygg**

Det er stor enighet om at det vil bli behov for mer kraft i årene som kommer. Kommisjonen mener det bør vurderes å innføre krav om egenproduksjon av energi på nye bygg. Krav om dette er avgjørende for å få opp produksjon raskt. Dette er også allerede foreslått av EU. I den forbindelse har vi tidligere spilt inn at alle bygninger innenfor områder som EU-kommisjonen definerer som egne, må utnyttes til lokal energiproduksjon. Dette må ikke begrenses til kun takareal, men til hele bygningskroppen, inkludert fasader. Også annen lokal energiproduksjon enn solkraft må kunne vurderes som for eksempel geovarme og mindre vindturbiner.

For å få til mer energiproduksjon er det viktig å tenke helhet og system og ikke bare ett og ett bygg isolert. I praksis er det mange bygg som ikke egner seg for lokal solstrømproduksjon (installasjoner på tak, lite tilgjengelig areal, liten eller ingen restkapasitet mm). De takene som egner seg bør derfor optimaliseres for så stor produksjon som mulig, og med muligheter for eksport. Dette vil også sikre økonomisk bærekraft med redusert spesifikk investeringskostnad per kWp.

Vi er godt fornøyde med at Energikommisjonen peker på at det må utarbeides en strategi for solkraft på bygg. I det videre arbeidet blir det viktig å gjøre endringer i relevant regelverk slik at lokal energiproduksjon i bygg kan utnyttes av nabobygg. Regelverket er i dag til hinder for kraftutveksling av denne typen lokalprodusert kraft fordi kjøperne av kraften ikke har samme organisasjonsnummer som produsenten. Det er viktig at deling av strøm innenfor samme eiendom ikke blir en begrensning. Dette er særlig viktig for næringsbyggklynger, leilighetskompleks og kombinasjonsbygg, da disse ofte strekker seg over flere eiendommer og hvor produksjonen gjerne gjøres på en eiendom, men er ment å dekke f.eks hele borettslaget. Bygg egner seg ofte godt for bruk av solfangere og solceller og potensialet i byggenes takflater og fasader er lite utnyttet. Strategien må ses i sammenheng med oppgradering av eksisterende bygg og legge til rette for områdeløsninger.

#### Sett mål ut fra teknisk potensial

I forbindelse med forslaget om å lage en strategi for solkraft legger flertallet i kommisjonen inn en reservasjon om at tilrettelegging for områdeløsninger og deling av lokalprodusert strøm ikke må føre til ekstrakostnader som må dekkes inn via nettleien. Det er gjennomført flere potensialstudier av økonomisk potensial for energieffektivisering og bygg som energiprodusenter. Vi er generelt skeptiske til slike økonomiske potensialstudier fordi de kun gir et ufullstendig øyeblikksbilde på hva energieffektivisering og egenproduksjon koster. Erfaringsmessig vet vi at det er mange faktorer som spiller inn i et slikt regnestykke og som ikke tas med. Eksempler på dette kan typisk være verdiøkning av et grønt energieffektivt bygg, tilgang på grønn kapital eller økt attraktivitet i et fremtidig leiemarked. Som vi har sett de siste årene, er mange av disse variablene i hurtig endring. I tillegg har myndighetene anledning til å påvirke rammebetingelser som enten gjør det lønnsomt eller ulønnsomt å nå målene. Vi mener derfor at målene må settes ut fra et på teknisk potensial og så må rammebetingelsene legges til rette for at det lønner seg å nå målene.

#### Insentiver

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom er glade for at Energikommisjonen peker på unntak fra søknadsplikt i plan- og bygningsloven som et tiltak for mer solkraft. EU har som en del av arbeidet med RePowerEU sett på tiltak som å kutte behandlingstiden for søknader om solenergi til maksimum tre måneder. Vi støtter dette.

I tillegg ber vi om at reglene om grad av utnytting på den enkelte tomt sees på slik at de ikke er til hinder for volumøkninger som skyldes etterisolering eller energiproduksjon.

Videre mener vi at virkemidlene må være teknologinøytrale både for å sikre innovasjon og for å hindre suboptimale løsninger.

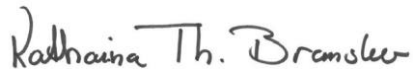
**Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom og våre medlemmer er klare til å bidra**

Det har så langt vært mye prat og lite handling bak det tidligere målet om å redusere energibruken i bygg med 10 TWh innen 2030 som Stortinget vedtok i 2016. Nå peker Energikommisjonen på et sparepotensiale på 15-20 TWh for bygg på syv år. Kommisjonen foreslår en rekke svært gode tiltak og virkemidler som skal ta oss dit. Vi og våre medlemmer er klare for å bidra i det videre arbeidet og gleder oss til jobben.

Vi utdyper og begrunner gjerne våre synspunkter ytterligere hvis ønskelig. Ta i så fall kontakt med fagsjef i Grønn Byggallianse Christine Molland Karlsen ([christine.karlsen@byggalliansen.no](mailto:christine.karlsen@byggalliansen.no), 951 67 814)

Med vennlig hilsen

Katharina Bramslev



Daglig leder  
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl



Administrerende Direktør  
Norsk Eiendom