

Til Olje- og energidepartementet

Innspill til handlingsplan for energieffektivisering fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom

Dette innspillet er gitt av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Vi representerer sammen både offentlige og private byggeiere. Grønn Byggallianse representerer i tillegg resten av verdikjeden inkludert rådgivere, arkitekter, entreprenører og byggevareprodusenter, til sammen ca. 400 medlemmer. Norsk Eiendom er en bransjeforening for ca. 270 eiendomsselskaper.

Vi viser til arbeidet med å lage en handlingsplan for energieffektivisering og vil gjerne gi våre innspill.

Energieffektivisering er den smarteste måten å få ned energi- og effektbehovet på. Det er et stort effektiviseringspotensial i eksisterende bygningsmasse. Ifølge NVE¹ står yrkesbygg for under en tredjedel av bygningsmassen i Norge i 2020, samtidig som yrkesbygg står for godt over 40 prosent av bygningers energiforbruk. Derfor er det et stort potensial for energieffektivisering i yrkesbygg. Det er stor politisk oppmerksomhet knyttet til boligbygg, men det er generelt færre beslutningstakere per kvadratmeter i yrkesbyggene, og eiere og driftere er mer profesjonelle. Det kan derfor være enklere å utløse energieffektiviseringstiltak hos yrkesbyggaktørene og flere virkemidler kan med hell differensieres mellom bolig og yrkesbygg.

Vi mener det er nødvendig både med pisk og gulrot for å få til betydelig energieffektivisering. Våre hovedanbefalinger er;

- Byggteknisk forskrift må få egne krav til energieffektivisering ved rehabilitering av bygg
- Skatter og avgifter bør tas i bruk som virkemiddel, for eksempel ved å gi kommunene anledning til å gi fritak fra eller lavere eiendomsskatt for energieffektive bygg
- Enova må gi tilskudd og lån til tiltak i eksisterende bygg og bruk av moden teknologi
- Enova bør gi støtte til et kompetanseløft hos driftere av bygg
- Offentlige leietakere bør kreve at *nybygg* de leier har energikarakter A
- Grønne energiinvesteringer må avskrives over kortere tid og harmoniseres med tiltakenes levetid.

Energikrav i Byggteknisk forskrift ved rehabilitering av bygg

Vi mener det viktigste tiltaket for å få til omfattende energieffektivisering, er å etablere et separat kravsett i Byggteknisk forskrift (TEK) tilpasset energirehabilitering. Dette vil gi stor effekt fordi over 60 prosent av bygningsarealet er bygget med tekniske krav fra før 1969. Samtidig er disse byggene

¹ NVE bygningsmodell 2020

modne for rehabilitering og det er mest lønnsomt å gjennomføre energieffektiviseringstiltak når man likevel skal gjennomføre bygningsmessige- eller tekniske tiltak.

Plan- og bygningsloven (Pbl) § 31-2 regulerer hvilke krav som stilles til tiltak på eksisterende bygg. I utgangspunktet vil alle relevante tekniske krav i TEK gjelde for de delene av bygget som tiltaket gjelder, eller for hele bygget dersom det dreier seg om en hovedombygging etter loven. Fra dette utgangspunktet finnes det i § 31-4 en hjemmel for kommunen til å gi unntak fra tekniske krav. Vi er enige i at det er behov for en unntakshjemmel, men at det i tillegg er behov egne energikrav i Byggeteknisk forskrift for eksisterende bygg.

Ofte kan ikke kravene i Byggeteknisk Forskrift (TEK) tilpasses til eksisterende byggverk på en miljøvennlig og regningssvarende måte. Siden kravene i utgangspunktet er de samme for eksisterende bygg som for nye bygg, kan konsekvensen bli at byggeier velger å rive fordi det er vanskelig eller lite kostnadseffektivt å innfri de tekniske kravene tilpasset nybygg. Mulighet til å gi avvik eller søke dispensasjon fra byggereglene vil trolig bidra til færre riveprosjekter, men til gjengjeld risikerer vi at viktig energieffektivisering går tapt. Vi mener at det som gir mest energieffektivitet, best ressurseffektivitet og mest kostnadseffektive løsninger, er strenge nybyggkrav kombinert med særskilte energikrav for rehabilitering.

Selv om eksisterende bygg er svært ulike og det er krevende å finne funksjonskrav som treffer bredden av eksisterende bygg, har eksisterende bygg mer felles når det gjelder effektive energitiltak enn de har med et nybygg. Det er f.eks lettere å rehabiliterer et tak til god energistandard enn et gulv og det kan være mer gunstig ut fra et totalt miljøperspektiv å tette en eksisterende fasade, enn å måtte skifte den ut for å nå et strengt energikrav basert på nybygg. Videre bør det stilles krav til komponenter som vinduer, dører og tekniske systemer når de skiftes ut.

Vi anbefaler at forskriftshjemmelen i pbl. § 31-2 om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende bygg, tas i bruk og at kravene inntas i Byggeteknisk forskrift.

Økonomiske gulrøtter

Tradisjonelt har det vært mye oppmerksomhet rundt tradisjonelle støtteordninger for å utløse energieffektivisering. Vi mener det er noe snevert og ønsker at også skatter og avgifter tas i bruk som virkemiddel. Vi anbefaler at det sees på ordninger inspirert av det vi har sett for elbiler, som fritak eller sterkt reduserte avgifter.

Et effektivt virkemiddel i kommuner som har innført eiendomsskatt, er å gi kommunene adgang til å fastsette en særskilt skattesats for eiendomsskatteformål for «særlig miljøvennlige bygg» i eiendomsskatteformen § 12. Objektive kriterier må legges til grunn, knyttet opp mot eksisterende sertifiseringsordninger, Norske Standarder eller en revidert Energimerkeordning. Ordningen 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.

Enovastøtte og lån til eksisterende bygg og moden teknologi samt kompetanseheving

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.

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 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 kunne gis lån til investeringer i moden teknologi

- Revisjonen av energimerkeordningen må brukes til å sikre at den blir et virkemiddel for energieffektivisering, med forbrukernes interesser og preferanser i første rekke.
- Det må vurderes krav om andel egenproduksjon av energi for nye bygg, slik også EU har foreslått.
- Enovas støtteordninger må følge EUs rammeverk for energibruk og taksonomi, og ha årlig måling av resultat, evaluering og justering av virkemidler.

Krav til offentlige leietakere

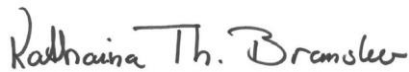
Det er viktig at offentlige aktører går foran og stiller krav når de skal leie lokaler.

Det bør stilles krav til offentlige leietakere om at *nybygg* de leier må ha energikarakter A. For nybygg mener vi at energikarakter B ikke er ambisiøst nok. Når det gjelder eksisterende bygg er vi bekymret for at et strengt minstekrav til energimerke kan medføre at flere bygg rives for at byggeier skal kunne tilfredsstille kravet. Et strengt energikrav for alle bygg kan også føre til at noen områder i landet som har få nybygg velges bort, da eksisterende bygg vanskelig oppnår samme energikarakter som nybygg. For eksisterende bygg kan nivået være minst energikarakter D, eller miljøsertifisering som BREEAM-In-Use eller tilsvarende på nivå Very Good.

Avvikling av strømstøtten

Det brukes i dag store summer på strømstøtte til private og næringsliv. Dette kan ikke fortsette i all fremtid og myndighetene må planlegge for en god og forutsigbar avvikling av denne. En negativ effekt av strømstøtte, er at det blir mindre gunstig å investere i energieffektivitetstiltak. Vi ser allerede hvilken energieffektiviseringseffekt økte strømpriser har. Det vil være mer samfunnsøkonomisk om midlene som i dag deles ut, gradvis fases ut og brukes til finansiering av varige tiltak.

Katharina Bramslev



Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl



Administrerende Direktør
Norsk Eiendom