



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører



Olje- og energidepartementet

energimeldingen@oed.dep.no

Oslo, 29.01.2015

Innspill til Energimeldingen fra eiendomsaktørene

Vi viser til Regjeringens invitasjon om å komme med innspill til den kommende energimeldingen. Vi representerer de største byggeierne, både private og offentlige. Våre medlemmer bygger og forvalter både næringsbygg og boliger. Våre medlemmer hilser en energimelding velkommen. Vi har forventninger til at den vil bidra til et helhetlig syn på forvaltning av våre energiresurser og bidra til virkemidler som styrer oss i riktig retning.

Byggsektoren har stor betydning for fremtidig forvaltning av energiresurser

1. Byggsektoren har stor påvirkning på energiforbruket, både når det gjelder mengde og effekt. Sektoren står som kjent for over 40% av all energiforbruk knyttet til drift av bygg. Hvor mye klimautslipp dette representerer, avhenger av hvilke utslippsfaktorer man regner med. Store deler av næringen og næringens beregningssystemer (bl.a. i FutureBuilt og BREEAM-NOR) benytter utslippsfaktorer definert av ZEB (The Research Centre of Zero Emission Buildings). ZEBs utslippsfaktorer for el er langt høyere enn det som norske myndigheter definerer. ZEBs utslippsfaktorer gir store klimagassutslipp knyttet til drift av bygg.

Vårt innspill: Energimeldingen må bidra til samordning av utslippsfaktorer. Disse må være basert på fagkunnskap og ikke hensyn til særinteresser.

2. I tillegg til energibruk og klimagassutslipp knyttet til drift av bygg, bidrar byggsektoren til stort energibruk og høye klimagassutslipp knyttet til produksjon og transport av byggematerialer. Byggsektoren har også stor påvirkning på transportutslipp, da lokalisering av bygg og byggs tilrettelegging for sykkel- og gangtransport og elbiler, påvirker transportmønstre til brukerne av bygget.

Vårt innspill: Energimeldingen må synliggjøre byggsektorens betydning for energibruk og klimagassutslipp. Her må medregnes både energibruk til drift og produksjon og transport av materialer, samt byggsektorens betydning for transport til og fra våre bygg.



3. På tross av stor oppmerksomhet om energi- og miljøspørsmål i byggsektoren i mange år, fortsetter totale energibruk og utslipp i byggsektoren å øke.

http://webby.nve.no/publikasjoner/rapport/2014/rapport2014_11.pdf

Vi mangler god statistikk og etterprøving av effekt av tekniske forskrifter og offentlige støtteordninger for energireduksjon i bygg. Det gjør det vanskelig å analysere trendene og iverksette treffsikre tiltak som endrer utviklingen. Vi trenger en blant annet en statistikk som viser formålsdelt energibruk, delt opp i varme, kjøling, belysning, varmtvann, ventilasjon og teknisk utstyr. Dette bør kreves på bygg over en viss størrelse.

Vårt innspill: Energimeldingen bør foreslå tiltak for bedre statistikk og etterprøving av igangsatte incentiver.

4. Det er et stort potensiale for energisparing i bygg. Vi har forbildeprosjekter som viser at det er teknisk mulig å bygge nullutslippsbygg. Vi vet også at det er et stort sparepotensiale i eksisterende bygg. Grønn Byggallianse har for eksempel årlig stuntet "Fang energitven", der driftspersonale går en natterunde og kartlegger lys og tekniske anlegg som star unødvendig på. Her avdekkes det driftsbesparelser som kan oppnås med liten innsats og investering, med et sparepotensiale på nivå med full etterisolering. I tillegg kommer potensialet ved utbedring av bygningskroppen, gjennom både enkle og mer omfattende og kostbare tiltak.

Vår erfaring er at det medfører lite ekstrakostnader å bygge og rehabilitere til bygg som bruker lite energi og har lave klimagassutslipp. Her ligger utfordringene i kunnskapsmangel, vanetenkning og liten risikovillighet, og her må bransjen selv ta tak for å bygge ned barrierer. Den største økonomiske utfordringen er å gjennomføre tiltak i eksisterende bygg der det i utgangspunktet ikke er planlagt tiltak og der eksisterende leieavtaler gjør det komplisert for byggeier å gjennomføre og finansiere tiltak. Nybygg- og rehabiliteringsraten er lav og derfor ligger det største sparepotensialet i den eksisterende bygningsmassen.

Vårt innspill: Energimeldingen må poengtere at det er den eksisterende bygningsmassen som har størst behov for offentlige incentiver til handling og foreslå slike incentiver.

Hvilken hensikt har det å energieffektivisere byggsektoren?

5. Selv om vi har incentiver til energisparing for byggsektoren, gjennom f.eks Enova, byggeforskrifter og energimerkeordningen, opplever næringen stor usikkerhet og liten forutsigbarhet i forhold til hvilken vei myndighetene ønsker at byggsektoren skal gå.

Den lave utslippsfaktoren for el som myndighetene bruker, gir lite incitament for



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører



energieffektivisering ut fra et klimaperspektiv. Etter å ha trodd på betydningen av energieffektivisering (ENØK) i mange år, er byggeierne nå usikre på om det har noe hensikt å effektivisere. Vi har overskudd på strøm, lave strømpriser og myndighetene kobler i liten grad elbruk og klimagassutslipp.

Norge har interesser i å være en oljenasjon og kraftselskapene har ønske om å tjene penger på et høyt strømforbruk. Myndighetene må prioritere hensyn og tydeliggjøre sine prioriteringer.

Vårt innspill: Energimeldingen må være tydelig på om myndighetene faktisk mener at det har noen hensikt i å energieffektivisere byggsektoren og uttrykke dette gjennom en klart mål for energieffektivisering. Meldingen bør tydeliggjøre sammenheng mellom energibruk og klimagassutslipp, på kort og lang sikt, der Norge er satt i en internasjonal sammenheng.

Byggsektoren trenger forutsigbarhet

- Bygg har lang investeringscyklus og den som skal bygge nytt eller rehabilitere må ta beslutninger om løsningsvalg som får konsekvenser for byggets ytelse de neste 50-100 årene. Byggeiere savner klare retningslinjer for hvordan de skal tilpasse seg fremtidens energisystem. De trenger også å vite hvordan kommende byggeforskrifter skal utformes. Deres bygg skal konkurrere om kjøpere og leietakere i et marked med nybygg som må følge fremtidens byggeforskrifter. Ved å kjenne kommende rammebetingelser, vil byggeiere kunne velge å bygge slik at de allerede nå tilpasser seg fremtidens marked. Vi vet at EU har satt krav om å bygge nesten nullenergibygninger i 2020, men vi vet ikke hvordan Norge vil definere 2020-kravet. I Danmark er det definert hva fremtidens krav vil bli og byggeier kan velge bygge i henhold til dagens forskrifter, 2015-forskrifter eller 2020-forskrifter.

Vårt innspill: Energimeldingen bør definere hvordan energireglene i 2015 og 2020 vil se ut, både i forhold til energiramme (maks tillatt energibruk), målepunkt (for eksempel kWh netto, kWh levert eller CO2 utslipp) og systemgrense (for eksempel tomtegrense, definert lokal sone eller Norges grenser).

Offentlige virkemidler må koordineres

- I dag vil en byggherre ofte velge ulike kombinasjoner av løsninger avhengig av om målet er å få et godt energimerke (pga EMO-regler), støtte fra Enova eller et lavt reelt energibruk. I tillegg prøver noen å tolke foreløpige signaler fra KMD i forhold til kommende energiregler



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører



og velge løsninger ut fra antatte systemgrenser og målepunkt.

Vårt innspill: Energimeldingen må fastslå ett offentlig målepunkt, en felles systemgrense og felles prinsippl for ytelseskrav for beregninger i energimerkeordningen, hos Enova og i Byggeteknisk Forskrift. Disse ytelseskravene bør være forenlige med løsninger som gir et faktisk lavt energibruk og lave klimagassutslipp for bygget totalt sett (inkl. bidrag fra materialbruk).

Byggeiere ønsker ambisiøse energimål velkommen

8. Mange byggeiere har ambisiøse miljøstrategier. Disse bunner i samfunnsmessig ansvarlighet, tilpasninger til framtidens marked og privatøkonomiske lønnsomhetsbetraktninger. De erfarer at energieffektivisering er økonomisk lønnsomt fordi rammebetingelsene nå utvikler i retning av et mer miljøvennlig samfunn. De erfarer at "grønne bygg" gir:

- høyere leie
- lavere avkastningskrav, inkl. høyere restverdi
- lavere eierkostnader

Mange byggeierne mener samtidig at "grønne bygg" ikke behøver å koste mer å bygge eller rehabilitere, gitt visse forutsetninger:

- fleksible, funksjonsbaserte forskriftskrav
- god planlegging av byggeprosjektet
- bruk av dyktige arkitekter, konsulenter og entreprenører

Gjennom et nært samarbeid mellom myndigheter og byggenæring, kan vi i fellesskap utforme rammebetingelser som legger til rette for at lønnsomhetsforutsetningene blir oppfylt. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse jobber daglig for dette og bidrar gjerne til økt samarbeid mellom myndigheter og næring.

Vårt innspill: Energimeldingen bør reflektere at energiøkonomisering av bygg både er samfunnsøkonomisk og bedriftsøkonomisk, gitt visse forutsetninger, og bidra til å legge til rette for disse forutsetningene.



NORSK EIENDOM
Bransjeforening for ledende eiendomsaktører



Hvem er vi?

Grønn Byggallianse er et byggherrenettverk som består av 46 av landets største profesjonelle utbyggere og forvaltere, primært av næringsbygg. Våre medlemmer er både private og offentlige. Mer info: byggalliansen.no.

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet NHO. Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Mer info: noeiendom.no.

Oppsummering av våre innspill til energimeldingen:

- **Energimeldingen må bidra til samordning av utslippsfaktorer. Disse må være basert på fagkunnskap og ikke hensyn til særinteresser.**
- **Energimeldingen må synliggjøre byggsektorens betydning for energibruk og klimagassutslipp. Her må medregnes både energibruk til drift og produksjon og transport av materialer, samt byggsektorens betydning for transport til og fra våre bygg.**
- **Energimeldingen bør foreslå tiltak for bedre statistikk og etterprøving av igangsatte incentiver.**
- **Energimeldingen må poengtere at det er den eksisterende bygningsmassen som har størst behov for offentlige incentiver til handling og foreslå slike incentiver.**
- **Energimeldingen må være tydelig på om myndighetene faktisk mener at det har noen hensikt i å energieffektivisere byggsektoren og uttrykke dette gjennom en klart mål for energieffektivisering. Meldingen bør tydeliggjøre sammenhengen mellom energibruk og klimagassutslipp, på kort og lang sikt, der Norge er satt i en internasjonal sammenheng.**
- **Energimeldingen bør definere hvordan energireglene i 2015 og 2020 vil se ut, både i forhold til energiramme (maks tillatt energibruk), målepunkt (for eksempel kWh netto, kWh levert eller CO2 utslipp) og systemgrense (for eksempel tomtegrense, definert lokal sone eller Norges grenser).**
- **Energimeldingen må fastslå ett offentlig målepunkt, en felles systemgrense og felles prinsipp for ytelseskrav for beregninger i energimerkeordningen, hos Enova og i Byggeteknisk Forskrift. Disse ytelseskravene bør være forenlige med løsninger som gir et**



NORSK EIENDOM
Bransjeforening for ledende eiendomsaktører



faktisk lavt energibruk og lave klimagassutslipp for bygget totalt sett (inkl. bidrag fra materialbruk).

- **Energimeldingen bør reflektere at energiøkonomisering av bygg både er samfunnsøkonomisk og bedriftsøkonomisk gitt visse forutsetninger og bidra til å legge til rette for disse forutsetningene.**

Ta gjerne kontakt dersom det er ønske om at vi utdyper våre innspill.

Med vennlig hilsen

Katharina Bramslev

Daglig leder

Grønn Byggallianse

Thor Olaf Askjer

Administrerende direktør

Norsk Eiendom