

Innspill til handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi

Oppsummering

Finans Norge takker for anledningen til å komme med innspill til handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi. Manglende tilgang på data om energiytelsen til bygg og manglende tekniske avklaringer fra myndighetene, er barrierer som gjør det vanskeligere for finansnæringen til å gi insentiver til energieffektivisering av norske bygg.

Innledning

Finansnæringen er en pådriver for omstilling i andre næringer både som långiver, investor, forsikrer og rådgiver. Ved å tilby grønne produkter, ved å stille miljø- og klimarelaterte krav og som god rådgiver bidrar finansnæringen til å påvirke andre sektorer i riktig retning.

Rundt 60% av norske bankers utlånsbalanse er til eiendom, og bankene måler utslippene i sine utlånsporteføljer med konkrete målsettinger om å øke energieffektiviteten i norske bygg.

I dette innspillet vil vi peke på to barrierer finansnæringen opplever knyttet til energieffektivisering i bygg; 1) manglende tilgang til data for byggenes energiytelse, og 2) manglende tekniske avklaringer fra norske myndigheter.

Disse to barrierene gjør at finansnæringen ikke får den informasjonen den trenger, som igjen fører til at finansnæringen ikke får brukt alle insentiver som finnes i verktøykassen for å bidra til energieffektivisering av norske bygg. Det haster derfor å få dette på plass.

Bakgrunn

Den mest miljøvennlige kilowattimen er den som aldri blir brukt. IPCCs femte synteserapport fra 2014 estimerte at eiendomssektoren sto for 32% av verdens energiforbruk og 8,8 gigatonn CO₂e i 2010 (ikke medregnet bygging av nye bygg)¹. I EU står bygninger for 40% av energiforbruket og 36% av energirelatert klimagassutslippene². Bygningsmassen i Norge står for over halvparten av fastlands-Norges strømforbruk³. Både SINTEF⁴ og NVE⁵ har pekt på store potensial for energieffektivisering av norske bygg.

Energimerkeforskriften krever at boliger som selges eller leies ut skal ha energiattest (med noen få unntak)⁶. Enova oppgir at det er laget ~1,3 millioner energimerker for boliger siden loven kom i 2010⁷ (tall fra mars 2023). ~83% av disse er laget ved forenklet rapportering⁸. Mange av disse merkene er imidlertid for samme boliger, og det er også utfordringer knyttet til å matche energimerket og matrikkeldata riktig.

¹ [IPCC femte synteserapport](#)

² [EU-Kommisjonen](#)

³ [DN/SINTEF](#)

⁴ [SINTEF – Potensial- og barrierestudie, Energitjenester i næringsbygg](#)

⁵ [NVE – Underlag for langsiktig strategi for energieffektivisering ved renovering av bygninger](#)

⁶ [Energimerkeforskriften for bygninger](#)

⁷ Enova - [Energimerkestatistikk](#)

⁸ Ibid

De fleste banker henter verddivurderinger og energimerker fra Eiendomsverdi. Tall fra eiendomsverdi viser at de kun har energimerker på 26% av boligene (tall fra november 2022). Vår erfaring etter mange diskusjoner med norske banker, er at noen banker har en høyere dekningsgrad for energimerker på privatboliger enn dette, men at dette allikevel oppfattes som et stort problem.

For næringseiendom krever energimerkeforskriften at alle næringsbygg over 1000 kvm og alle bygg som enten selges eller leies ut, skal ha energiattest. Likevel ser vi at Norges Bank estimerer, ved hjelp av proprietære datakilder, at kun 22% av alle næringsbygg i Norge har energimerke⁹.

For å nå målene i EUs handlingsplan for bærekraftig finans er EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter instrumentell. Taksonomien gir en felles definisjon av hva som kan regnes som grønt. Taksonomien blir henvist til fra en rekke andre EU-regelverk og er en bærebjelke for alle disse regelverkene som nå er under utvikling.

Disse reguleringene blir innført blant annet for at markedet skal få konsistent og sammenlignbar informasjon, og prise inn ulike bærekraftparametere.

EUs taksonomi sier at bygg som er blant de 15% mest energieffektive byggene bygget før 31.12.2020 i sitt marked, kan, dersom andre kriterier også er innfridd, klassifiseres som i samsvar med taksonomien. Da Regjeringen kom med veiledning om utregning av primærenergibehov i bygninger og energirammer for nesten nullenergibygninger 31. januar i år, sto det også at:

*Finansdepartementet vil saman med andre departement vurdere kva metode som kan brukast for å identifisere kva for bygg som er blant dei 15 og 30 prosent beste i Noreg.*¹⁰

Barrierene

Barriere 1 – Manglende tilgang til data for byggenes energiytelse

Energiattesten skal gi eier god informasjon om boligens energiytelse, samt hva som kan gjøres for å bedre denne, den skal gi kjøper/leietaker god informasjon om boligens energiytelse, slik at kjøper/leietaker kan ta dette med i sin vurdering ved en avgjørelse og energiattesten skal synliggjøre for bankene og andre interessenter boligens energiytelse.

Dersom forbruker ikke får god informasjon om byggenes energiytelse, vil dette kunne føre til at forbruker tar uinformerte valg når det kommer til å ev. gjøre, eller ikke gjøre, tiltak for å energieffektivisere boligen.

Mange banker tilbyr i dag ulike grønne produkter til forbrukere, deriblant grønne boliglån. Dette er produkter der forbruker får bedre betingelser, f.eks. lavere rente, for boliger som er energieffektive. Manglende energimerking, samt høy grad av forenklet rapportering, gjør at en del forbrukere går glipp av muligheten til å benytte disse produktene. Det er derfor viktig, både for bankene og for forbruker, at dekningsgraden av energimerkede boliger øker markant, og at kvaliteten på energimerkene er god.

Bankene har krav til å hensynta faktorer som har effekt på pantets verdi¹¹. Dersom man mener at byggenes energiytelse har innvirkning på prisingen av bygg, er energimerket en faktor bankene trenger for å overholde sine regulatoriske plikter, samt for å forstå risiko.

For næringseiendom kan man, som Norges Bank gjør i Finansiell stabilitet for 2022, anta at leietaker først og fremst er opptatt av totalkostnaden for lokalene, deriblant summen av leiekostnader og

⁹ [Norges Bank – Finansiell stabilitet 2022](#)

¹⁰ [Regjeringen – Pressemelding](#)

¹¹ [EBA – Final Report, Guidelines on loan origination and monitoring](#)

energiforbruk. Dersom kostnadene til energiforbruk øker, som blant annet som følge av økte energipriser, er det mulig å se for seg at betalingsviljen for leie av energiineffektive bygg synker. Dette kan ha konsekvenser både for kontantstrømmen til byggenes eiere, samt verdien på byggene. Når finansnæringen har tilgang til data som gjør at man kan prise risiko riktig, kan en slik prising være et insentiv til energieffektivisering av bygg.

Man kan se for seg to ulike metoder for å samle inn data om energiytelse, enten faktisk energiforbruk eller et estimert energiforbruk. For estimert energiforbruk er tilgang på energiattest viktig. For faktisk energiforbruk, så er vi i den heldige posisjonen i Norge at vi har svært høy dekningsgrad av automatiske strømmålere og har en sentralisert dataplattform, Elhub, som sammenstiller disse dataene. Dette er data som kan benyttes nettopp til å bidra til økt energieffektivisering av bygg. Vi forstår at det er noen personvernutfordringer med deling av denne dataen, men for f.eks. næringsbygg, vil deling av data herifra være med på å raskt kunne gi data av høy kvalitet om energiytelsen av norsk næringseiendom, uten at man må vente flere år på økt dekningsgrad av energimerker. Vi erfarer at Elhub er positive til dette, da de ser at de sitter på data som kan ha stor samfunnsøkonomisk nytte.

Barriere 2 – Manglende tekniske avklaringer fra norske myndigheter

Iht. EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter kan de 15% mest energieffektive byggene bygget før 31.12.2020 klassifiseres som bærekraftige i samsvar med taksonomien. I januar i år kom det svært velkomne avklaringer fra myndighetene rundt primærenergi og terskelverdier for «nesten null energi bygninger», og det kom også frem at det vil komme nasjonale definisjoner for hva som er innenfor topp 15 og topp 30 prosent. Disse definisjonene gjenstår, og det haster å få dem på plass.

Manglende definisjon på hva som er i samsvar med taksonomien vil også føre til at byggeier mister et insentiv til energieffektivisering av bygget. Dersom byggeier vet hvor grensen for hvilke bygg som er i samsvar med taksonomien og ikke, vil dette gi et insentiv for energieffektivisering av bygg slik at de kommer innenfor definisjonen.

Bankene må rapportere på hvor stor del av sin balanse som er grønn i henhold til taksonomien, såkalt Green Asset Ratio (GAR), eller grønn brøk. Det kan være at banker vil gi insentiver til sine kunder om å bli grønnere, f.eks. ved bedre lånebetingelser. Dette er noe vi ser allerede i dag.

Markedet har i lengre tid etterlyst en definisjon fra myndighetene, for å forhindre konkurrerende definisjoner i markedet og slik at det er mulig å klassifisere eksisterende bygg som i samsvar med taksonomien eller ikke.

Ved manglende dokumentasjon av samsvar med taksonomien, vil både bankenes utlån og norsk eiendom i praksis fremstå som mindre bærekraftig. Det vil kunne redusere attraktiviteten i det nasjonale og internasjonale kapitalmarkedet, og vil gjelde både egenkapital (aksjer) og fremmedkapital (obligasjonsfinansiering). Som en konsekvens vil bankene kunne oppnå dårligere finansieringsbetingelser enn hva som reelt sett kunne vært mulig, hvilket igjen vil kunne få konsekvenser for kundenes lånebetingelser. På samme måte vil norsk eiendomssektor kunne oppnå dårligere finansieringsbetingelser enn hva som reelt sett kunne vært mulig, noe som vil forsinke energieffektiviseringen av eiendomsmassen. Det å kunne synliggjøre statusen for norsk eiendomssektor på en god måte blir dermed veldig viktig.