

Olje- og energidepartementet  
Postboks 8148 Dep  
0033 OSLO  
postmottak@oed.no

Oslo, fredag 21. april 2023

---

Deres ref.  
Vår ref. 10313-14654/KEK

---

## NBBLs innspill til handlingsplan for energieffektivisering

I Enovas innspill til handlingsplan støtter NBBL vurderingene om økt støtte til markedsopptak av modne teknologier. Vi anser dette som en anerkjennelse av at modenhet ikke bare betyr at teknologi er gjort tilgjengelig av leverandører, men at den også er kjent, etterspørres og tas i bruk av bestillerne/etterspørselssiden i markedet. Enovas antydning om at støtte til moden teknologi skal være betinget av fremtidig regulering må vurderes konkret, og i sammenheng med veiledning, eksempler, myndighetenes anbefalinger og annen informasjon, jf. våre vurderinger om regulering som virkemiddel over.

### Behov for tydelige mål og måling

Først av alt mener vi det er avgjørende at det settes tydelige mål om spart energi og lokal produsert energi i bygg. Alle bygg bør inngå i planen, både nye og eksisterende. Vi mener hovedmål kan settes for hele bygningsmassen, mens delmål må skille mellom nybygg og eksisterende bygg, og mellom ulike bygningstyper. Planen må følges opp med jevnlig måling og rapportering av resultat, justering av virkemidler og nødvendige budsjettvedtak i Stortinget.

### Videre arbeid med handlingsplan

Et energieffektiviseringsløft skal utløse store offentlige og private investeringer. Norske byggeiere skal bestille og betale for investeringene, mens byggenæringen skal levere løsningene. Utvikling og gjennomføring av planen må derfor skje i tett dialog med berørte organisasjoner, og bred enighet om barrierer og effektive virkemidler for ulike bygningstyper.

### Barrierer ut fra sluttbrukerperspektiv

Vi viser til Enovas innspill til handlingsplan, som gir en relativt god barrierebeskrivelse og analyse. En svakhet er imidlertid et tungt energisystem-perspektiv. En handlingsplan for energieffektivisering av bygg må ha et tydelig sluttbrukerperspektiv.

Et energieffektiviseringsløft er som nevnt avhengig av at eierne av bygg tar beslutninger og gjør investeringer, og at leverandørene i markedet tilbyr tjenester og gjennomfører tiltakene. Motivasjon for investeringer hos ulike type bygningseiere forklarer i stor grad hvorfor lønnsomme energiltak ikke gjennomføres. Organisering, kompetanse og kapasitet hos leverandørene forklarer mangler ved energitjenester, og informasjonssvikt hos byggeiere som skal orientere seg i markedet. Bygningstype og tilstand bestemmer i stor grad energibruk og potensiale. Nedbygging av barrierer på

etterspørsels- og tilbudssiden i markedet må følgelig ta utgangspunkt i et eier-, leverandør- og bygg-perspektiv.

I noen sammenhenger beskrives reguleringer som barriere, blant annet i Enovas innspill. Regulering er et virkemiddel, og ingen barriere. Regulering kommenterer vi særskilt under.

#### NBBL mener følgende barrierer må dekkes i en handlingsplan

- *Informasjonssvikt*, mangel på kunnskap, kapasitet og kompetanse, mangel på klare og pålitelige anbefalinger fra marked og myndigheter. Manglende kunnskap og informasjon hos beslutningstakere, både om tilstand i eget bygg og hvordan de kan spare energi.
- *Lønnsomhet for byggeier*, inkludert økonomisk usikkerhet og risiko: Tiltak koster penger, og må finansieres. Energioppgradering er ofte et stort økonomisk løft for boligeiere, og det kan være stor usikkerhet i regnestykker for spart energi.
- *Betalingsevne*, herunder eiere og leietakere med svak økonomi.
- Mangel på *tilgang til kapital og kreditt*, slik som mangel på gode støtteordninger og gunstige lånebetingelser.
- *Eier-leier imperfeksjoner* (principal-agent): Reduserte energiutgifter kommer leietaker til gode, men eier må ta kostnadene med å gjennomføre energieffektiviseringstiltak.
- *Psykologiske og adferdsbarrierer*, der rasjonelle økonomiske beslutninger hindres av måten informasjonen prosesseres på og ulikhet i psykologiske behov hos beslutningstakere.
- *Anledning/tidshorison*t for eiere (naturlig rehabiliteringsrate). Bygg har behov for større rehabilitering ved 20-30 års intervaller, og dersom energitiltak ved bygningskroppen ikke prioriteres vil det gå lang tid til neste mulighet.

I tillegg må *organisatoriske systembarrierer* på myndighetssiden bygges ned. Ansvar er fordelt på flere departement og direktorat. NBBL anbefaler at tydelig ansvar plasseres i NVE, inkludert koordinering av myndigheter og oppfølging av planen.

#### **Særskilte barrierer i borettslag og sameier**

Borettslag og sameier (heretter omtalt boligselskap) har særskilte barrierer, og må være egen målgruppe i en handlingsplan. Her nevner vi de mest fremtredende barrierene:

- *Mangel på kompetanse* hos eierne er den største barrieren. Flerbolighus er komplekse bygg på linje med yrkesbygg, mens eierne er «folk flest».
- *Økonomi*. Formålet i et bofellesskap er å ha et sted å bo, der lave felleskostnader verdsettes, ikke økonomisk avkastning på investert kapital. Dette hindrer rasjonelle økonomiske beslutninger.
- *Byggenes kompleksitet, eierorganisering og beslutningsstruktur*. Ansvaret og eierskap for bygningskropp/fellessanlegg og de enkelte leiligheter er splittet mellom fellesskapet og den enkelte boligeier. Eierne har ulike prioriteringer og forutsetninger for energibruk og investeringer, der interne interessemotsetninger får stor betydning for beslutninger som må tas i fellesskap. Husstander med dårligst økonomi får ofte avgjørende vekt ved avstemming.
- *Systeminnlåsing*.
  1. Beboere i boligselskap er pålagt individuelle strømmålere, men de mangler enkel tilgang til samlede strømdata som energifellesskap (summen av fellesmålere og individuelle målere). Nettleie tariffes hver enkelt strømmåler. Dermed har de mistet muligheten til å høste gevinster av effektutjevning som kundeklynge og lokalt energisamfunn, men også blitt stengt ute fra muligheten for bruk av avgiftsfri egenprodusert solkraft.
  2. En stor andel av blokkbebyggelsen er pålagt fjernvarme og energifleksibelt varmesystem. Det gir store gevinster for energisystemet (reduert

effektbruk og fleksibilitet i valg av energikilde), samtidig som det fortrenger rimeligere alternativer med egenprodusert energi, uten at dette reflekteres i prisen sluttbrukerne betaler for fjernvarme (dagens regulering gir pristak lik prisen på strøm fra kraftnettet).

3. Eierne av boligselskap har ingen påvirkningsmulighet om valg av energiløsning, siden de ikke er organisert ved prosjektering og oppføring, men først organiseres når byggene står ferdigstilt.

I kombinasjon med kompetansebarrierer og mangel på investeringskapital gir det boligselskap en «systemisk innlåsing». Undersøkelser NBBL har gjennomført viser at kun 2 prosent av boligselskap tilknyttet fjernvarme også har investert i lokal energiproduksjon. De samme undersøkelsene viser at boligselskap mangler kompetanse og har store utfordringer med å drifte kompliserte vannbårne varmeanlegg kostnadseffektivt.

NBBL mener det må utvikles regelverk og markeds mekanismer for forbrukerfleksibilitet, slik at energisystemet kan gjøre nytte av mer av potensialet for fleksible energiresurser i bygg.

Etter NBBLs vurdering er det et paradoks at myndighetenes reguleringer for å fremme et fleksibelt energisystem og et marked for forbrukerfleksibilitet har stengt målgruppen boligselskap utenfor markedet.

### **Generelt om virkemidler**

Hele virkemiddelapparatet må vurderes og alle virkemidler må tas i bruk. Virkemidler må kombineres og tilpasses ulike barrierer for ulike bygg, målgrupper og tiltak. Det gjelder både organisatoriske, økonomiske, regulatoriske og pedagogiske virkemidler. Myndigheter med ansvar for ulike virkemidler må koordineres bedre, og organisering og samordning av myndigheter må være en del av planen. Pedagogiske og økonomiske virkemidler må prioriteres for husholdninger, der informasjonssvikt er den største barrieren.

Under beskriver NBBL kort det vi mener er aktuelle virkemidler inn i en slik plan.

### **Om regulering som virkemiddel**

NBBL støtter bruk av regulering som virkemiddel, kombinert med informasjon, økonomisk støtte og finansiering. Generelt mener NBBL at regulering i TEK er godt egnet for nybygg, men ikke for eksisterende bygg. Regulering er spesielt dårlig egnet for å korrigere adferd hos målgrupper med svak kompetanse og økonomi. For disse er informasjon og økonomiske virkemidler mest effektive.

Vi har følgende innspill om regulering for blokkbebyggelse, og målgruppen boligselskap:

- Krav til produkter er et effektivt virkemiddel som gjør valget enkel for forbrukere/byggeiere.
- Krav til nybygg og eksisterende bygg må være kostnadsoptimale og teknologinøytrale. Dette gjelder også krav om fleksible varmesystemer.
- Levert energi må vurderes som systemgrense.
- Krav til eksisterende bygg må vurderes.
- Krav til drift av tekniske anlegg må utredes/vurderes, herunder prøvedrift og opplæring av byggeiere ved overtakelse av nybygg.
- En eventuell RehabTEK kan ikke utformes som forskrift, men det må utarbeides bedre veiledning om tolkning av dagens regler, og ses i sammenheng med myndighetenes anbefalte nivå.

Angående siste punkt vil vi påpeke at Enovas forståelse og analyse av TEK og rehabilitering inneholder unøyaktigheter og feil. Dagens regelverk stiller strenge krav, også til arbeid på eksisterende bygg, men avgrenset til de tiltak som skal gjennomføres. Hovedombygging er grensen for når alle nybyggkrav gjelder for bygget i sin helhet. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven kap. 31 om krav til tiltak på

eksisterende bygg er nylig revidert. Tidligere regler ble forstått slik at nybyggkrav gjaldt for alle tiltak på eksisterende bygg, og ble dermed umulige eller for kostbare å gjennomføre. Nye regler er blitt mer praktikable, og gjør at flere tiltak gjennomføres, herunder energitiltak. NBBL mener at et arbeid med regulering av krav for eksisterende bygg bør konsentrere seg om tydelig veiledning og eksempler til nye lovbestemmelser.

### **Aktuelle virkemidler for boligselskap**

Her gir NBBL prioriterte virkemidler i en handlingsplan:

- Bedre tilgjengelig informasjon om kjøpt energi for sluttbrukere og kundeklynger.
- Dagens kartleggingsstøtte for borettslag og sameier må videreføres og utvikles, og følges opp med investeringsstøtte og gunstige lån. NBBL vil ha dialog med Enova om hvordan investeringsstøtte bør innrettes.
- Det må utarbeides og formidles enklere og bedre informasjon om energirehabilitering av eksisterende bygg, og myndighetenes anbefalinger.
- Det må etableres et nytt energimerke for flerbolighus, og gis støtte til energimerking, energitjenester og energieffektivisering. Energimerke må først og fremst innrettes som informasjonsgrunnlag for sluttbrukeres tiltak og investeringer.
- Delingsordning solkraft må på plass, og følges opp med investeringsstøtte.
- Det må fastlegges ny prisregulering for fjernvarme basert på beste tilgjengelige alternativ i varmemarkedet.
- Etablering av et kompetanse- og informasjonsprogram rettet mot byggeiere og energitjenesteleverandører, er avgjørende/nødvendig.

### **Følgende bør utredes og vurderes**

- Nettselskapenes rolle og mulighet for å bidra til investeringer hos sluttbrukere (forbrukerfleksibilitet)
- Økt bruk av Husbanken: Økt bruk av bostøtte for lavinntektsfamilier. Lån og tilskudd til borettslag i lavinntektsområder. Lån med lang nedbetalingstid og gode betingelser for usikrede lån for sameier og andre boligselskap som ikke kan stille sikkerhet i eiendom.

Bård Folke Fredriksen  
Adm. direktør