

Olje- og energidepartementet
postmottak@oed.dep.no
Att: Heidi Lundberg

Vår ref.: Solveig Irgens
Saksnr.: 23-13643
Sted: Oslo
Dato: 21.04.2023

Høringsinnspill til handlingsplan for energieffektivisering

Vi viser til innspillsmøtet Olje- og energidepartementet arrangerte den 14. april og leverer med dette vårt skriftlige innspill til handlingsplanen for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi.

Virke representerer om lag 25.000 virksomheter med mer enn 300.000 ansatte i handels- og tjenestenæringene

De fleste virksomheter i handels- og tjenestenæringen er leietakere i bygg

I Virkes medlemsundersøkelse oktober 2022, svarer 69% at de er leietakere i bygninger, 22 % eier lokalene sine, og 7,5% er både eiere og leietakere.

Svært mange av disse virksomhetene, særlig innen varehandelen, har lokalene sine i ulike typer forretningsbygg og håndterer mange ulike leiekontrakter – i kjøpesentra, frittliggende butikkbygninger og i lokaler på gateplan i et kombinert forretnings- og kontor- eller boligbygning, og iager- og logistikkbygninger.

Standard leiekontrakter utbredt, men ikke i kjøpesentra

Det foreligger en rekke standard leiekontrakter for leie av næringslokaler mv., utarbeidet av Norsk Eiendom, Forum for næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Virke erfarer at disse standardkontraktene oppleves som forholdsvis balanserte av utleiere og leietakere.

For leie av lokaler i kjøpesentre foreligger det ikke noen slik standard. Utleiere benytter sine egne utarbeidede kontrakter. Flere av disse går langt i å pålegge leietaker ansvar som normalt er utleiers ansvar, jf. standardkontraktene og husleieloven.

Energiltak i bygg gir økte felleskostnader for leietakerne

Mange leiekontrakter har bestemmelser som gjør det mulig for utleier å lempe kostnadene knyttet til å gjennomføre energiltak over på leietaker gjennom å øke felleskostnadene. Dersom leieavtalen ikke inneholder en slik bestemmelse, vil byggets eier ha få eller ingen insentiver til å investere i energiltak. Da blir nemlig byggets eier stående igjen med kostnaden, mens leietaker får gevinsten.

Eie-leie-problematikken knyttet til energieffektivisering er en kjent barriere som er blitt påpekt i flere studier og rapporter. Norsk Eiendom, Grønn Byggallianse m.fl. har prøvd å bryte ned denne barrieren ved å utarbeide maler og veiledere for grønne leieavtaler e.l. som forsøksvis regulerer hvor mye leietaker skal betale %vis av investeringer i energiltak.

Det finnes så vidt oss bekjent ingen tall på hvor mange som har inngått grønne leieavtaler eller miljøavtaler, men etter det vi vet fra dialog med våre egne medlemmer, kjenner de enten ikke til denne typen leieavtaler eller vedlegg til leieavtaler, eller de har takket nei til å inngå en slik avtale med byggeier.

Etter hva vi erfarer er noe av grunn at leietaker må godta en økning i felleskostnader en periode, men at de ikke vil kunne høste gevinsten før senere. (Hvor mye senere avhenger av tiltaket) I disse tider, hvor de samlede kostnadene til en leietaker i handels- og tjenestenæringen har økt betydelig, kan det være svært vanskelig for byggets eier å få med seg leietakerne på en slik grønn leieavtale.

Ut over dette vet vi rett og slett litt lite om hvilke barrierer *leietakere i særlig forretningsbygg* opplever som barrierer mot å gjennomføre tiltak for å redusere energi- og effektforbruket i lokalene sine. Dermed er det vanskelig å treffe med virkemidler for energieffektivisering og justering av effektforbruket i bygninger hvor et samarbeid mellom byggeier og en eller flere leietakere er avgjørende for å få ned forbruket.

Lite åpenhet om energi- og effektforbruk i eksisterende forretningsbygg

En forutsetning for å få ned energiforbruket, er at den som betaler for forbruket, har tilgang på informasjon – både om faktisk forbruk, kostnadene til energi og om mulig effekt av ulike energitiltak.

Det er i dag flere barrierer mot å kunne hente ut og dele denne informasjonen mellom byggeiere og leietakere. Mange bygg har ikke energioppfølgingsystemer, det er krevende for byggeier å innhente samtykke til å få tilgang på målerdata fra leietakers egen strømmåler, og det er begrensinger på å benytte HAN-porten i AMS-målere i næringsbygg til å utvikle effektive og automatiserte tjenester som regulerer både energi- og effektforbruk.

Lav kompetanse hos leietakere om energieffektivisering

I driften av tekniske anlegg er leietakere ofte avhengig av andre for justere, reparere eller utbedre de tekniske anleggene i lokalene. Kompetansen på energieffektiv drift hos driftspersonell, vaktmestere og serviceteknikere – og i hvert fall hos butikksjefer i varehandelen, må vi kunne si er mangelfull. Dette er også en barriere mot energieffektivisering av forretningsbygninger.

Høyt energiforbruk til teknisk utstyr

Mange av virksomhetene bruker til dels mye energi til å produsere varer for salg, kjøle- og frysedisker og til varmt tappevann til vask av biler og utstyr. I den midlertidige energitilskuddsordningen som kom mange virksomheter til gode høsten 2022, var det ikke mulig å søke støtte til investering i mer energieffektivt utstyr som kunne bidratt til å redusere energikostnadene til små og mellomstore virksomheter betydelig. I den grad en leietaker kan gjøre noe for å redusere energi- og effektforbruket sitt, så er det å investere i mer energieffektivt utstyr de selv har ansvaret for og som bidrar direkte inn i deres egen verdiskapning. Mangel på investeringskapital og bestillerkompetanse er imidlertid en betydelig barriere for å få til dette.

Virkes innspill:

1. Overordnet: En handlingsplan må ha klare mål og fordeling av ansvar

Uttrykket «det som ikke måles, blir ikke gjort noe med» gjelder også for en handlingsplan som skal ta for seg energieffektivisering av alle deler i norsk økonomi. Tydelige mål, og ikke minst at det er tydelig hvem som har ansvaret for å rapportere og følge opp dette målet, og koordinere alle myndigheter som er involvert.

Virke mener:

Virke støtter forslaget om at NVE er koordinerende myndighet for å følge opp handlingsplanen for energieffektivisering

2. Nye virkemidler for næringsbygg og flerbolighus

I sitt innspill til handlingsplanen, anbefaler Enova nye virkemidler for næringsbygg og flerbolighus, noe vi også støtter. Kartleggingsstøtte og investeringsstøtte til energimerking, energitjenester og energieffektivisering kan raskt komme på plass gjennom omdisponering av midler for innværende år, og styrkes gjennom betydelige økte midler i statsbudsjettet for 2024.

Virke mener:

- Nye virkemidler for næringsbygg, slik investeringsstøtte til gjennomføring av energiltak, må insentivere og belønne samarbeid mellom byggets eier og dets leietakere. Dette kan gjøres gjennom å sette som premis at byggeiere som får støtte til gjennomføring av energiltak som berører leietakere, må inngå en miljøavtale med leietakere. Miljøavtale er et bilag til standardkontraktene Norsk Eiendom og Norges Eiendomsmeglerforbund har utarbeidet. Miljøavtalen definerer fordeling av kostnader knyttet til investeringer i energi og miljø.
- Enova må utvikle støtteordninger og gi støtte også til investeringer i energieffektivt utstyr brukt til verdiskapende produksjon i leide lokaler.

3. Energieffektivisering av boliger

Enova har en ganske god barrierebeskrivelse og analyse, men har et tungt energisystem-perspektiv, og er tilsvarende for svak på å vektlegge sluttbrukernes behov og preferanser. Sluttbrukerens mål og preferanser må vektlegges i sterk grad i handlingsplanen. Dette gjelder leietakere i næringsbygg, så vel som boligeiere.

I sitt innspill til handlingsplan, anbefaler Enova ikke å støtte til trinnvis oppgradering småhus. Virke støtter **ikke** Enova i dette, og vil heller bemerke at energioppgradering av boliger har flere sider ved seg enn å redusere energi- og effektiforbruk.

Virke har i flere sammenhenger tidligere tatt til orde for at Enova må gjøre det både enklere og billigere for vanlige folk å investere i de tiltakene som varer lengst, men som også er både vanskeligst og dyrest å gjennomføre, slik som etterisolering av yttervegger, yttertak og utskiftning av vinduer og dører.

Ved å gjøre statlige støtteordninger lettere tilgjengelig for folk flest, også dem ikke har masse penger på bok, vil vi oppnå flere fordeler enn bare lavere strømreregninger:

- En trekkfull, dårlig vedlikeholdt bolig er ikke bra å bo i. Støtte til tiltak som etterisolering og bytte av vinduer og dører vil gi bedre inn klima og bokvalitet. Det gir bedre helse
- De samme tiltakene som bidrar til å redusere energiforbruket i en bolig bidrar til at vi tar bedre vare på og forlenger levetiden til de byggene som allerede er bygget. Det gir mindre avfallsmengder og lavere ressursbruk.
- Støtte til å bruke faglærte håndverkere og til å kunne bruke godt dokumenterte byggevarer vil redusere bruk av svart arbeidskraft og direkte import av udokumenterte byggevarer.

Virke mener:

- Enova må bruke støtteordningen til energieffektivisering til å «dulte» boligeiere som uansett må gjøre nødvendig vedlikehold på boligen sin, til å gjøre litt mer enn de hadde tenkt. Må boligeier skifte utvendig kledning eller yttertak på huset sitt, bør han eller hun få støtte til å etterisolere samtidig.

- Revisjonen av energimerkeordningen må brukes for å sikre at den blir relevant og målrettet som virkemiddel for energieffektivisering av bygg, med forbrukernes interesser og preferanser i første rekke.
- Det bør etableres prøveordninger med støtte til håndverksbedrifter som tilbyr tjenester, særlig i rehabiliteringsmarkedet for boliger
- Lavenergiprogrammet, eller tilsvarende kompetanseprogram for energieffektivisering av bygg må etableres på nytt. Det er særlig viktig at det etableres kompetanseprogram for håndverkere, byggdrifere og serviceteknikere for å få gjennomført tilstrekkelig med energiltak i både yrkesbygg og boliger.

Med vennlig hilsen

Solveig Irgens

Seniorrådgiver bærekraft

Hovedorganisasjonen Virke

Telefon 93 40 17 81

Epost: Solveig.irgens@virke.no