

Klima- og Miljødepartementet
Energidepartementet

Sendt via seh@kld.dep.no

Oslo, 03.05.2024

Norsk Eiendoms innspill til ny Enova-avtale 2024-2027

Norsk Eiendom er bransjeforening for over 300 eiendomsutvikler, -forvalter, drift og rådgivningsselskaper over hele landet. Vi viser til innspillsmøte i Klima- og miljødepartementet 18. april 2024 om ny 4-års avtale for Enova som skal gjelde fra 2025 – 2028.

Bakgrunn for Norsk Eiendoms innspill

Energikommisjonen peker på at energieffektivisering ikke skjer av seg selv, at det kreves ny politikk og at virkemidlene må skjerpes og spisses. Energikommisjonen skriver i sin rapport at energieffektivisering trolig kan gi en rask effekt. Kommisjonen mener at Enovas mandat må endres slik at det omfatter energieffektivisering for alle sektorer. Videre anbefales at det må gjennomføres et nasjonalt effektiviseringsløft for boliger, flerbolighus og yrkesbygg med en tiltaksperiode på 7 år (til 2030).

Regjeringens handlingsplan for energieffektivisering er et godt utgangspunkt og en god start. Men tiltakene i planen vil ikke være nok til å nå målet om 10 TWh redusert strømforbruk i bygg. SINTEF og Skanska har beregnet at for å redusere tilført energi til bygg med 13 TWh innen 2030 (inkludert egenproduksjon av solenergi), trengs det investeringer på 18 milliarder kroner hvert år. Myndighetene må bidra med 4–5 milliarder i årlig støtte til boliger og yrkesbygg.

Miljødirektoratet har pekt på at mangelen på strøm er den største barrieren mot å realisere utslippskutt. Mange norske industriaktører har lenge gitt høylytt uttrykk for at det haster å få tilgang på mer strøm. Energieffektivisering er jokeren som raskt og konfliktfritt kan bidra til å løse kraftkrisen, og samtidig bidra til at vi når våre klimamål. Energieffektivisering kan gi en rask effekt fordi dette ikke er avhengig av konsesjonsprosesser, utbygging av nett eller teknologiutvikling.

Skal en gårdeier kunne bidra til energieffektiviseringen må man både finne investeringsvilje og investeringsevne for nye energieffektiviseringstiltak.

Grovt forklart vil man oppnå investeringsvilje når tiltaket gir en lik eller høyere gevinst enn kostnaden ved tiltaket. Bygningseiers besparelser og inntekter ved energieffektivisering må altså være større enn etableringskostnaden for tiltaket.

I de fleste tilfeller vil bygningseiers besparelser være små, da det er leietaker som har energiforbruk og –kostnader. Bygningseier er derfor i de fleste tilfeller avhengig av inntekt fra en eller flere leietakere, for å kunne regne hjem en investering i energieffektiviseringstiltak.

Det er også viktig å påpeke at det er bygningseier som må eie energieffektiviseringstiltaket, selv om det er en leietaker som vil nyte godt av lavere energitgifter. Det er bygningseier som kjenner og er ansvarlig for bygningskonstruksjonen, og vil være lidende av tiltak som gir varige skader på konstruksjonen.

Investeringsvilje er alene ikke tilstrekkelig for å iverksette energieffektiviseringstiltak, man er også avhengig av tilgang til kapital for å gjennomføre investeringen. I dagens makroøkonomiske bilde, vil et stort antall gårdeiere ikke ha mulighet til å finne nødvendig kapital for å investere i energieffektiviseringstiltak.

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.

Norsk Eiendom mener Enova bør støtte opp om både investeringsvilje og –evne, skal vi oppnå en større energieffektivisering av all norsk bygningsmasse i tråd med målene til regjering og Storting.

Norsk Eiendom anbefaler:

- 1. Enova må i avtale for 2025–28 gis et energimål og et tydelig mandat for å kunne gi investeringsstøtte til modne og velprøvde energiltak. Mål om 10 TWh mindre strømforbruk i bygninger og 8 TWh ny solenergi innen 2030 må legges til grunn.**
- 2. Enovas programmer for energikartlegging og investeringsstøtte i boligselskap og yrkesbygg, som ble lansert høsten 2023, må bli mer forutsigbare for de som søker og sikres finansiering frem til 2030.**
- 3. Enova bør prioritere å støtte tiltak i eksisterende bygg**
- 4. Det bør introduseres en liste med «Pre-definerte» tiltak, med et forutsigbart støttenivå og rask saksbehandling**
- 5. Det bør være et krav for å få Enova-støtte at bygget er energimerket**
- 6. Det bør gis støtte til energiledelse, gjerne i kombinasjon med energimålere og energikartlegging som en tiltakspakke**
- 7. Det bør gis støtte til kompetanseheving innen drift av bygg**
- 8. Det bør kunne gis lån til investeringer i moden teknologi**
- 9. Revisjonen av energimerkeordningen må brukes til å sikre at den blir et virkemiddel for energieffektivisering, med forbrukernes interesser og preferanser i første rekke.**
- 10. Det må vurderes krav om andel egenproduksjon av energi for nye bygg, slik også EU har foreslått.**
- 11. Enovas støtteordninger må følge EUs rammeverk for energibruk og taksonomi, og ha årlig måling av resultat, evaluering og justering av virkemidler.**

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom