Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Stortinget
Sendt inn via høringsportal

Oslo, 11.november 2022

Deres ref.: 22/2906

HØRING – UTKAST TIL FORSKRIFT OM MIDLERTIDIG ORDNING FOR ENERGITILSKUDD TIL NÆRINGSLIVET

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for over 300 eiendomsutviklere og –forvaltere fra hele landet. Våre medlemmer utvikler, forvalter og leier ut næringseiendom og boliger. Vi er en bransjeforening i Byggenæringens landsforening i NHO. Vi takker for muligheten til å svare på denne høringen.

1. Innledning

Norsk Eiendom representerer bestiller og forvalterleddet i norsk bygg, anleggs og eiendomsnæring. Eiendomsbransjen har store direkte og indirekte utslipp og de beslutninger vår bransje tar påvirker ikke bare utslipp i driftsfasen, men også hvilke utslipp som er et resultat av materialbruk, valg av energiløsning og transport i forbindelse med bygging og rehabilitering.

Vår bransje består av dem som eier og forvalter næringsbygg i landet. Dette er bygg som blant annet huser nær 1 million kontorarbeidstakere i tillegg til mange ansatte blant annet innen retail, handel, service, logistikk og restaurant. Det er gårdeierne som er ansvarlig for de energiløsninger de ulike bedriftene har i sine leide lokaler. Vår kommentar til forskriften vil dermed knytte seg til ENØK-støtten som er foreslått.

Oppsummert:

- Forskriften bør åpne for at ENØK-støtten kan tildeles gårdeiere, selv om strømprisstøtten, og effekten av ENØK-tiltak tilfaller leietaker.
- §2-3 første ledd bør endres til "… dersom gårdeier har gjennomført energikartlegging"
- § 2-7: Får gårdeierne mulighet til å søke om enøk-tiltak bør restriksjonene fortsatt innebærer mulighet til å ta utbytte for betaling av formuesskatt og/eller lønn til arbeidende eier.

2. Vilkår om utstedelse av faktura for strøm eller fjernvarme til søker treffer ikke tiltakshaver

2.1 Standardkontrakter for næringseiendom

Gjennom høstens diskusjoner om strømstøtte har det vært vanskelig å få myndighetene til å forstå de juridiske mekanismene mellom utleier og leietaker i yrkesbygg.
Norsk Eiendomsbransje har i 20 år forvaltet standard kontraktsmaler for næringsbygg. Disse ble senest revidert i mai 2022. En undersøkelse gjort i 2019 viser at våre maler brukes som utgangspunkt i over 90% av kontraktsinngåelsene i næringsbygg.

Hva gjelder strømleveranser til leietakers *eksklusive leiearealer*, er det to løsninger i kontraktsmalen: Der det er egne målere for leietakers arealer, tegner leietaker egne strømabonnementer og betaler strømmen for deres eksklusive arealer selv. I de bygg man ikke har egne målere for de enkelte leielokaler, står utleier som abonnement hos strømleverandøren og fakturerer leietaker for deres strømforbruk til eksklusive arealer som del av byggets felleskostnader.

I standard leieavtale for næringslokaler (Brukte/"Som de er" lokaler) 7. utgave 05/22 er dette regulert som følger i punkt 8.9:

> *"For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Leietaker direkte og for egen regning også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal bli fordelt og belastet som Felleskostnader, jf. punkt 8.3-8.6 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene."*

For strømleveranser til utleiebyggets *fellesarealer*, står utleier normalt som abonnent hos strømleverandøren. Denne strømkostnaden inngår i byggets felleskostnader, som faktureres byggets leietakere fordelt etter byggets fordelingsnøkkel.

Ved investering i energieffektiviserende tiltak i et bygg er det gårdeier som tar ansvar for hele investeringen, mens innretningen på kontraktene gir gevinsten til leietaker i form av lavere strømkostnader.

I høringsnotatet sitt punk 3.1.3 står det blant annet: *"Etter departementet kjennskap finnes det en rekke ulike måter kostnader til strøm og fjernvarme håndteres i eie- og leieforhold, og innenfor den tiden som er til rådighet er det ikke mulig å lage et system som ivaretar alle hensyn."*

Dette er ikke riktig. I 90% av inngåtte leieforhold (der vår standardavtale benyttes) er det de to ovennevnte variantene som gjelder, hvor løsningen hvor leietaker har eget abonnement er den dominerende løsningen. Vi har gode indikasjoner på at samme løsning også gjelder for det alt vesentlige av leieavtaler for næringsarealer som inngås etter andre maler enn vår.

2.2 Feil mottaker av ENØK-støtte – Kap 2

Departementet skriver videre: *"Samtidig legger departementet her til grunn at de fleste strømintensive leietakere vil ha egne målepunkter og egne fakturaer for forbruk av strøm, og således ha mulighet til å søke om tilskudd dersom de tilfredsstiller vilkårene for øvrig i ordningen."*

Vi kan bekrefte **at dette er riktig antakelse, men det hjelper likevel ikke leietaker.**

For bedrifter som kvalifiserer til ordningen gjennom energibruk i lokaler de leier, vil det i all hovedsak være gårdeieren, og ikke leietaker selv, som har makt og myndighet til å gjennomføre aktuelle ENØK-tiltak. Hvis leietaker søker om ENØK-tilskudd, må de i sin tur inngå en avtale med gårdeier om å få gjennomført enkelttiltak. Det er ikke gitt at en enkeltleietaker sitt ønske er nok til at en gårdeier setter i gang investeringer for hele bygget.

Forskriften bør derfor åpne for at ENØK-støtten kan tildeles gårdeiere, selv om strømprisstøtten, og effekten av ENØK-tiltak tilfaller leietaker.

2.3 Hvem gjennomfører energikartlegging - §2-3

I forslag til forskrift §2-3 første ledd står det at "*foretak, (søker) kan bare søke tilskudd om det har gjennomført energikartlegging*".

Igjen, det vil være gårdeier, og ikke en leietaker, som foretar energikartlegging av et bygg. Leietaker kan selvfølgelig be gårdeier om at det gjennomføres, eller be om å få innsyn i kartleggingen. Leietaker kan enkelt svare ut deler av kravene oppført i §2-3 annet ledd, som eksempelvis hvilke energibærere foretaket benytter, men vil tvilsomt være i stand til mene noe om tiltak for å redusere energibruken for hele bygget. Til det kreves det byggherre/gårdeiers innsikt og kompetanse.

§2-3 første ledd bør endres til "… dersom gårdeier har gjennomført energikartlegging"

2.4 Utbyttebestemmelsen kan hindre ENØK-tiltak - §2-7

Får først den eneste som har investerings- og ombyggingsansvar for et utleid lokale mulighet til å få ENØK-støtte som kommer sine leietakere til gode, så må **restriksjonene knyttet til utbytte justeres i § 2-7 i forskriften.**

Norsk Eiendom er enig i at det bør settes visse restriksjoner, **men ber om at restriksjonene fortsatt innebærer mulighet til å ta utbytte for betaling av formuesskatt og/eller lønn til arbeidende eier.**

For øvrig viser vi til BNL sine høringsinnspill.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Adm.dir. Norsk Eiendom