

Olje- og energidepartementet
Postboks 8148 Dep
0033 OSLO

Oslo, 13. januar 2021

Deres ref. 20/1844
Vår ref. 10313-14476/KEK

NBBLs uttalelse til forskrift om energikartlegging i store foretak

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 554.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

Vi viser til høring med forslag til forskrift om energikartlegging i store foretak (energikartleggingsforskriften) med høringsfrist 15. januar 2021.

Om forslagene

Forslaget er en oppfølging av endringer i energiloven, og innebærer at store foretak skal gjennomføre en energikartlegging hvert fjerde år som beskriver energibruken i foretaket. Formålet er å fremme energieffektivitet. Store foretak er foretak som har årlig energibruk i Norge som er minst 5 GWh i ett av de siste fire årene. Departementet foreslår at energikartleggingen følger kravene som fremkommer av energieffektiviseringsdirektivet (2012/27/EU), og forutsetter at Stortinget gir sitt samtykke til innlemmelse av direktivet og endringer i energiloven.

Definisjon av store foretak må presiseres

Borettslag, sameier og aksjeleiligheter (boligselskap) er kollektive boformer der felleseiet er organisert som foretak. Boligselskap er imidlertid ikke foretak på linje med bedrifter og eiendomsforetak. De driver ikke direkte økonomisk virksomhet, men har til formål å forvalte fellesarealer og bruksrett for den enkelte boligeier. Styrene er valgt av beboerne, og er ofte uprofesjonelle. Store boligselskap kan ha egne ansatte, og de aller største har et årlig energiforbruk på over 5 GWh.

I høringsnotatet drøftes det avgrensning slik at aktører som ikke hovedsakelig driver økonomisk aktivitet, heller ikke skal regnes som store foretak. I notatet nevnes et eksempel på slik «ikke-økonomisk» aktivitet: kommuner som driver utleie og salg av boliger og eiendom ved siden av vanlig kommunal aktivitet.

I tråd med en forståelse der kommuner ikke regnes som «store foretak» ber NBBL om at departementet presisere at boligselskap eid av beboerne heller ikke omfattes av definisjonen «store foretak» med krav om energikartlegging. Boligselskap har behov for andre virkemidler for å fremme energieffektivisering.

Energimerke for hele bygg

Kartlegging av energitilstand i bygg er en nødvendig premiss for smartere energibruk og enøk-tiltak. Energimerkeordningen for boliger og bygg er et viktig virkemiddel, som det også vises til i høringsnotatet.

NBBL mener energimerket kan bli det viktige virkemiddelet for boligselskap forutsatt at det tilpasses denne målgruppen. Derfor bør hele boligbygg merkes, ikke bare den enkelte bolig. Et energimerke for hele boligbygg må følges opp med en finansieringsordning for merkingen.

Dagens energimerke gjelder kun den enkelte boenheten, og merket er innrettet mot den enkelte boligeier. Det er begrenset hva den enkelte boligeier kan utføre av energitiltak på et flerboligbygg. Dette er en stor svakhet ved dagens merke. Det er behov for informasjon om hele boligbygget rettet mot styret, som har ansvar for konstruksjoner, klimaskall og tekniske anlegg. Styret og årsmøtet er fullstendig avhengig av informasjon om hele bygningskroppen og energisystemet for å kunne beregne lønnsomhet og ta investeringsbeslutninger. NBBL har derfor foreslått at energimerke for flerboligbygg *må* omfatte hele bygget. Bare slik dokumenteres et nødvendig kunnskapsgrunnlag. Enova har varslet endringer som går i den retning.

Målsettingen med energimerket er blant annet:

«...bidra til å sikre informasjon til markedet, om boliger, bygningers og tekniske anleggs energitilstand og mulighetene til forbedring, for derigjennom å skape større interesse for konkrete energieffektiviseringstiltak, konkret tiltak for omlegging til fornybare energikilder, og gi en riktigere verdsetting av boliger og bygninger når disse selges eller leies ut.».

For eksisterende flerboligbygg kan ikke merkingen knyttes til salg eller utleie, slik tilfellet er for dagens energimerke for boliger. Hele flerboligbygg omsettes eller leies ikke ut, og det er urimelig å kreve merking av hele flerboligbygget når en av boligene i bygget omsettes. Merking må utføres av fagkyndig person eller foretak. NBBL mener merking kan løses ved å etablere en ordning med økonomisk støtte for flerboligbygg. En slik ordning kan forvaltes av Enova, som allerede gir støtte til energikartlegging. Eller man kan se på muligheter for bidrag fra energileverandører som har ansvar for forsyningssikkerhet og kapasitet i energidistribusjonen, eksempelvis nettselskap og fjernvarmeleverandører. Argumentet for dette er at investeringer i energieffektivisering og redusert energibruk i bygg ofte er et bedre alternativ enn investering i økt kapasitet i energisystemet, og at det er boligeier/abonnent som må betale for økt kapasitet i energisystemet gjennom pris på nettleie og strøm.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Adm dir