

Innspill til Energikommisjonen fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom

Dette innspillet er gitt av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse representerer sammen både offentlige og private byggeiere. Grønn Byggallianse representerer i tillegg resten av verdikjeden inkludert rådgivere, arkitekter, entreprenører og byggevareprodusenter, til sammen ca. 380 medlemmer. Norsk Eiendom er en bransjeforening for ca. 270 eiendomsselskaper.

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom vil løfte fram det store uutnyttede potensialet i energieffektivisering i bygg i Norge, ikke minst i yrkesbygg. Bygg (både bolig og næring) er den sektoren som bruker mest energi (80 TWh) og mest elektrisitet (65 TWh) i Norge. Pilotprosjekter har vist at det er mulig å gjøre yrkesbygg til energiprodusenter. Det er også demonstrert at det er mulig å bygge og rehabilitere svært energieffektivt, utover dagens forskriftskrav (TEK).

Vår erfaring er også at det er et stort potensial i å redusere energibruken i eksisterende bygningsmasse, ikke minst fra tekniske anlegg og belysning. [Nyere kunnskap](#) viser at potensialet for energisparing er stort, forutsatt regulatoriske grep og bruk av økonomiske virkemidler som utløser investering i energieffektivisering.

Vi vil særlig foreslå:

Kommisjonen bør anbefale et strengere energikrav for offentlige bygg

Stat og særlig kommuner og fylkeskommuner bør stille ambisiøse energikrav når de bygger eller skal leie lokaler for offentlig sektor. Et mer ambisiøst energikrav enn minstekrav i Byggteknisk forskrift (TEK) vil sende et sterkt signal til markedet og stimulere til innovasjon med nye teknologiske løsninger for energibruk.

Kommisjonen bør anbefale at det etableres et separat kravsett i Byggteknisk forskrift (TEK) tilpasset rehabilitering

Over 60 % av bygningsareal i Norge er bygget med tekniske krav før 1969. I de aller fleste tilfeller er det smarteste klimagrepet å rehabilitere bygg framfor å rive og bygge nytt. Ved rehabilitering sparer vi både klimagassutslipp, materialressurser og naturinngrep.

Begrunnelsen for egne rehab-krav er at kravene i Byggteknisk Forskrift (TEK) ofte ikke kan tilpasses til eksisterende byggverk på en miljøvennlig og regningssvarende måte. Etter Plan- og bygningsloven skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, så gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye bygg. Konsekvensen kan bli at byggeier velger å rive bygget fordi det er vanskelig eller lite kostnadseffektivt å innfri de tekniske kravene tilpasset nybygg. Vi mener at det som gir best energieffektivitet, lave klimagassutslipp og mest kostnadseffektive løsninger er strenge nybyggkrav, kombineres med særskilte rehabiliteringskrav.

Kommisjonen bør foreslå at særlig energieffektive bygg får økonomiske incentiver

En vesentlig grunn til at energieffektiviseringstiltak i eksisterende bygg utsettes eller ikke blir gjennomført, er at investeringskostnaden er høy hvis man ikke har planlagt andre typer tiltak på bygget og det tar lang tid før investeringen er lønnsom. Vi anbefaler derfor incentivordninger inspirert av det man har gjort for elbiler, som avgiftslette eller forrang i (byggesaks)køen. Vi foreslår konkret at Eiendomskattelova endres slik at

kommuner må gi lavere eiendomsskatt til særlig energieffektive bygg. Dokumentasjon kan eksempelvis være bygg med høyeste energimerke eller høy miljøsertifisering i for eksempel BREEAM-NOR. Innrettingen bør være provenynøytral, dvs at de minst energieffektive byggene pålegges en høyere eiendomsskatt.

Kommisjonen bør foreslå endringer i relevant regelverk slik at lokal energiproduksjon i bygg kan utnyttes av nabobygg

Bygg egner seg ofte godt for bruk av solfangere og solceller, men potensialet i byggenes takflater og fasader er lite utnyttet. Teknologi og lønnsomhet i sol er demonstrert, ikke minst gjennom Powerhouse-prosjektene, som produserer mer energi enn byggene forbruker.

Powerhouse Brattørkaia i Trondheim produserer 500 000 kilowattimer (kWh) årlig, hvorav halvparten er overskuddsstrøm. Kraftoverskuddet kan selges til seks andre bygg som står i klynge rundt bygget, eller til å lade de fylkeskommunale elbussene som parkerer ved bygget. Men regelverket tillater ikke slik kraftutveksling, fordi kjøperne av kraften ikke har samme organisasjonsnummer som produsent. Her må det skje en endring.

Utfordringer med taksonomien

I tillegg til disse forslagene ønsker vi å spille inn en stor aktuell utfordring. EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter og delegerte rettsakter ble lagt frem av EU Kommisjonen 21.4.21, og deler har allerede tredd i kraft. De delegerte rettsaktene gir svært detaljerte kriterier for hva som vil kunne regnes som bærekraftige aktiviteter, blant annet i forhold til energieffektivitet.

Den store utfordringen er at det fortsatt mangler nasjonale avklaringer på norsk tolkning av taksonomien og det skaper stor usikkerhet og handlingslammelse hos mange finans- og eiendomsaktører i forhold til energiltak.

Energirelaterte mangler på avklaringer er:

- Referanse til EPC (Energy Performance Certificate)/ Energimerkeordningen, der denne skal baseres på primærenergi-faktor. Vår energimerkeordning baserer seg ikke på dette. I Enovas arbeid med å revidere den norske Energimerkeordningen, ser det heller ikke ut som om de planlegger å basere seg på primærenergifaktor. Det er derfor stor usikkerhet om norske byggeiere kan henvise til norsk energimerkeordning.
- Referanse til de 15% beste bygningene iht. «Primary Energy Demand (PED)» (kalkulert primærenergiforbruk). Her er det behov for en nasjonal database over bygningsmassens energibruk som enkeltaktører kan måle seg mot for å se om de tilfredsstillende taksonomikriteriene.
- Referanse til NZEB (Nearly Zero Energy Building) – vi mangler nasjonal definisjon på dette.

EUs taksonomi er et viktig virkemiddel for at finansielle drivkrefter skal påvirke byggeiere i mer miljø- og energieffektiv retning, men må klargjøres av myndighetene for å få effekt.

Vi møter gjerne Energikommisjonen for å utdype våre innspill.
Dokumentet er digitalt signert av:

Katharina Th. Bramslev, Daglig leder, Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl, Administrerende Direktør, Norsk Eiendom