

Solenergi i borettslag og sameier

Innspill fra NBBL til Høyre

Solkraft på bygg må bli enklere og mer lønnsomt

Norge trenger mer kraft av hensyn til forsyningssikkerhet, lave priser til forbruker samt klimamål. Solkraft på tak og fasader kan bidra. Det gir ny kraft uten naturinngrep, og med investeringer fra privatmarkedet. NBBL har tidligere beregnet at borettslag og sameiene i Norge har takarealer tilsvarende 1800 fotballbaner, i teorien et potensial på 0,9 til 1,3 TWh solproduksjon per år. Nok til å lade opptil 725.000 elbiler i året.

Borettslag og sameier har store sammenhengende takflater (og store fasadearealer og fellesarealer) som er svært godt egnet til lokal strømproduksjon nær forbruket. I motsetning til flere andre bygg har borettslagene og sameiene felleslaster som går jevnt (varmtvann, ladeanlegg elbil, ventilasjon, pumper, lys, heis og garasje), samt mulighet for lagring av energi og flytting av forbruk. Det gir gode muligheter for fleksibel bruk av solkraft over døgnet og til ulike årstider.

Tross [enkelte positive steg](#) de siste årene, opplever samtidig mange boligselskap at investeringene er for dyre, regelverket for komplisert og støtteordningene for usikre.

Skal Norge lykkes med mer solkraft i boligmassen, må rammevilkårene forbedres. NBBL har 4 forslag til politiske tiltak.

1. Enovas støtteordning til boligselskap

Enovas [investeringsstøtte til boligselskap](#) har bidratt til flere solprosjekter i borettslag og sameier. Samtidig mener NBBL ordningen kan forbedres ved følgende grep.

Økt støtteandel

NBBL mener Enovas investeringsstøtte til boligselskap bør bli mer forutsigbar, og støtteandelen økes til opptil 30 % av dokumentert kostnad. Dagens nivå, med maks 25 % støtte, gjør at mange prosjekter får for svak økonomi til å bli realisert.

Mer forutsigbarhet

Dagens konkurransebaserte ordning skaper høy beslutningsrisiko og gjør at prosjekter faller fra underveis. Dette treffer boligselskaper særlig hardt. Investeringer i borettslag og sameier krever ofte flertallsvedtak i generalforsamling med høy sensitivitet til økning i felleskostnader. Da blir både støttenivå og usikkerhet om støtte en betydelig barriere for gjennomføring.

NBBL mener derfor at støtteordningen i større grad bør dreies bort fra konkurransemodellen, en modell som passer langt bedre for yrkesbygg. Oppfyller prosjektet kriteriene i et boligselskap, bør støtte utløses automatisk. Det kan innebære at midlene brukes opp raskere, men vil samtidig gi høyere gjennomføring av tildelte midler og bidra til mer lokal energiproduksjon.

Støtte til batterier og energistyring

Solceller er særlig godt egnet i boligselskaper fordi tiltaket normalt regnes som «vanlig vedlikehold og påkostning», og dermed kan vedtas med simpelt flertall, i motsetning til mange større enøktiltak.

NBBL mener også Enova på sikt må støtte batterier og energistyring i kombinasjon med solceller. Dette vil gjøre det mulig å bruke mer av strømmen lokalt, redusere belastningen på nettet og styrke verdien av investeringene for beboerne. Oppsal borettslag i Oslo er et eksempel som viser at dette er en løsning som fungerer.

Likebehandling av boligselskaper i fjernvarmeområder

NBBL mener støtteordningen til boligselskap må bli mer teknologinøytral og ikke forskjellsbehandle boligselskaper i områder med fjernvarmekonsesjon. Dagens [vilkår for støtte](#) gjør at boligselskaper mister støttemulighet til varmepumper og lokal varmeproduksjon “*med mindre fjernvarmeleverandøren skriftlig bekrefter at de ikke kommer til å bygge ut fjernvarme til det omsøkte bygget innen nær fremtid*”. NBBL understreker at dette i dag setter sterke begrensninger på boligselskapenes mulighet til å ta i bruk løsninger som solvarme og varmepumper.

2. Utvid delingsordningen til boligselskaper og elektrisk sammenhengende boligområder

Forskrift om kraftomsetning og netjtjenester § 3-12 begrenser i dag deling av lokalprodusert strøm i boligselskaper til samme eiendom, mens § 3-13 åpner for deling på tvers av eiendommer i næringsområder.

Mange borettslag og sameier består av flere gårds- og bruksnumre, og faller dermed utenfor delingsordningen selv om de fungerer som ett boligfelleskap med felles energisystemer. Resultatet er færre investeringer i lokal energiproduksjon slik som solkraft, batterier og energifleksibilitet.

NBBL mener dagens regelverk bør endres fra å avgrense delingsordningen formulert som “eiendom”, og heller sette avgrensningen til “boligselskap”. Dette er den organisatoriske enheten til borettslaget eller sameiet. Alternativt burde regelverket åpne for unntak basert på “elektrisk nærhet”.

3. Se til Tyskland: Stabile rammer utløser investeringer

Tyskland har innført flere ordninger som har gjort solenergi mer attraktivt for boligmassen. Selv om energisystemene er ulike mener NBBL Norge bør vurdere flere tiltak inspirert av Tyskland.

Tyskland har faste og forutsigbare vilkår for salg av overskuddsstrøm til nettet, både ved delvis innmating (egenbruk først) og full innmating til nettet, med tydelige produksjonsgrenser. Her kan Norge følge opp budsjettsforliket fra 2026 om å utrede en garantipris for levering av solstrøm til nettet.

Tyskland har også gunstige skatte- og avgiftsregler for mindre solanlegg, blant annet 0 % mva og fritak for inntektsskatt på salg av strøm fra mindre anlegg (opptil 30 kWp på eneboliger).

Videre er det etablert støtteordninger for batterier og lokal energilagring, samt enklere regler og tilskudd til små plug-and-play-anlegg («balkongkraftverk») på opptil 500 euro per anlegg. Enova bør kunne støtte tilsvarende løsninger i Norge, både for privatboliger og boligselskaper.

Tyskland har også enklere regler for installasjon og registrering av mindre solanlegg på boliger og i boligselskaper. Se siste tiltak under.

4. Forenkle plan- og bygningsregelverket

Boligbyggelagene opplever unødvendig byggebyråkrati ved etablering av solceller på boliger, blant annet knyttet til:

- Omfattende byggesaksbehandling
- Utseende- og høydebegrensninger
- Uklare regler om solceller regnes som “byggningsdel” eller “teknisk installasjon”.

NBBL mener det må bli enklere å etablere solceller på tak og fasader uten omfattende byggesaksprosesser, i tråd med [tidligere innspill](#). Småhus er i dag unntatt søknadsplikt ved installasjon av solceller, mens tilsvarende løsninger på blokkbebyggelse ofte utløser søknadsplikt.

Dette skyldes blant annet vilkåret i SAK10 om at tiltaket må være «innenfor én bruksenhet eller branncelle». NBBL mener det bør innføres tilsvarende unntak for vanlige boligbygg, herunder blokkbebyggelse organisert som borettslag eller sameier.

NBBL har også erfaringer med at boligselskap har fått avslag på solcelleanlegg med henvisning til bestemmelsen om visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven, til tross for støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo.

NBBL mener departementet bør vurdere om solcelleanlegg som produserer strøm i større grad bør behandles som tekniske installasjoner under el-tilsynsloven, og ikke som ordinære byggesakstiltak. Dersom kommunene ønsker å styre utforming og plassering av solanlegg, bør dette primært skje gjennom reguleringsplan og ikke gjennom skjønnsmessig bruk av plan- og bygningsloven § 29-2.

Til sist

NBBL bemerker at dagens strømstøtteordning demper strømregningen, men samtidig gir svakere insentiver til investeringer i energieffektivisering og sol.

På sikt bør det vurderes modeller som i større grad stimulerer boligselskap til å investere i tiltak som reduserer energibruk og belastning på kraftsystemet, fremfor å subsidiere høyt forbruk alene. NBBL mener det bør utvikles en alternativ strømstøttemodell der husholdninger som ikke velger Norgespris mottar en fast sum basert på gjennomsnittsforkonsumet for sin boligtype. Dette vil premiere de som bruker mindre strøm enn snittet.

NBBL mener også det blir viktig å følge opp budsjettseuigheten på Stortinget om å vurdere ordninger for garantert innmatingstariff eller såkalte differansekontrakter. Helst bør dette gjelde for småskala solkraft, der boligselskap sikres en minimumspris for strøm som mates inn på nettet. For borettslag og sameier er ofte den største utfordringen ikke teknologien, men usikkerheten om framtidige inntekter. Forutsigbare ordninger for salg av solstrøm kan derfor være vel så viktig som investeringsstøtte, og på sikt kunne avlaste behovet for sistnevnte.