

Til:	Norske Boligbyggelags Landsforbund(NBBL)
Fra:	THEMA Consulting Group v/Åsmund Jenssen og Sigrid Austad
Dato:	13.04.2026
Referanse:	NBB-23-01/THEMA-rapport 2025-15

Notat

Valget mellom fjernvarme og alternative varmeløsninger er et komplekst teknisk-økonomisk spørsmål. Det som er samfunnsøkonomisk riktig valg av varmeløsning på systemnivå, for eksempel ved at belastningen på kraftnettet reduseres, er ikke nødvendigvis det rimeligste alternativet for beboerne i det enkelte bygg. Dagens reguleringer legger i stor grad vekt på samfunnsøkonomi og systemhensyn, mens de privatøkonomiske kostnadene bæres av utbyggere, borettslag og husholdninger. Reguleringene påvirker incentivene til valg av varmeløsning og fordelingen av kostnader og nytte. Endringer i reguleringer kan gi riktigere incentiver og mer effektiv ressursbruk.

Bakgrunn

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har bedt THEMA Consulting Group analysere om dagens regulering av fjernvarme, inkludert konsesjonssystemet og tilknytningsplikten, legger til rette for kostnadseffektive og samfunnsøkonomisk riktige valg av varmeløsninger i nye boligbygg over 1000 m².

Hovedfunn

- 1. Lavere investeringskostnad betyr ikke nødvendigvis lavest total kostnad for kundene**
Fjernvarme innebærer ofte de laveste investeringskostnadene for utbygger, mens lokale løsninger, typisk basert på varmpumper, kan gi lavere total kostnader for beboerne over byggets levetid. Forskjellen skyldes hovedsakelig variasjoner i virkningsgrad mellom ulike løsninger, prisene på fjernvarme og strøm samt kostnader til drift og vedlikehold. Analysen viser at disse faktorene har stor betydning for sluttresultatet.
- 2. Konesjonsbehandling og tilknytningsplikt kan avgrense mulige løsninger for tidlig**
Konesjonsbehandling av fjernvarme gjøres etter en forenklet metodikk, og tilknytningsplikten kan i praksis snevre inn handlingsrommet for valg av varmeløsninger tidlig i prosjekteringen av nybygg. I enkelte tilfeller kan alternative løsninger være mer kostnadseffektive for både systemet og varmekundene, men de realiseres ikke fordi beslutningene fattes for tidlig eller fordi fritaksordninger er vanskelig å praktisere.
- 3. Utbyggere har ikke incentiver til å minimere kostnader over byggets levetid**
Utbyggere sikter gjerne mot løsninger med lave investeringskostnader, mens kostnader til drift, energibruk og vedlikehold bæres av framtidige beboere. Dagens regulering gir dermed ikke nødvendigvis incentiver til å velge løsninger som har lavest total kostnad for kundene.
- 4. Fjernvarme gir systemnytte, men denne nytten tilfaller i liten grad fjernvarmekundene**
Fjernvarme kan redusere behovet for nettinvesteringer og bidra til bedre kapasitetsutnyttelse i kraftsystemet. I dag reflekteres imidlertid dette ikke i nettleien eller i prisreguleringen for fjernvarme. Fjernvarmekunder får dermed i liten grad del i systemnyten de bidrar til å skape.

Mulige tiltak som kan bidra til bedre samsvar mellom kostnader og nytte

Rapporten peker på flere områder der justeringer av reguleringer og virkemidler kan gi riktigere incentiver og bedre fordeling av kostnader og nytte:

- Styrket konsesjonspraksis, med bedre data og tydeligere metodikk for samfunnsøkonomiske vurderinger.
- Mer enhetlig praktisering av fritak fra tilknytningsplikt, med bedre støtteverktøy til kommunene for å avhjelpe knapphet på kapasitet og kompetanse.
- Bedre grunnlag for effektiv drift, blant annet gjennom tydeligere krav til FDV-dokumentasjon og bedre tilgang på rådgivning om energibruk og drift av varmeløsninger.
- Differensiering av nettariffer eller andre mekanismer som bidrar til at fjernvarmens systemverdi også kommer fjernvarmekundene til gode, uten at det svekker fjernvarmeselskapenes økonomi eller skaper uheldige incentiver.

