

Olje- og energidepartementet
Postboks 8148 Dep
0033 OSLO

Oslo, 13. mai 2020

Deres ref.
Vår ref. 6803-14433/BJ

NBBLs innspill til høring om energimerkeordningen for bygninger og energivurdering av tekniske anlegg

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. 41 boligbyggelag er tilsluttet NBBL. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 550.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

NBBL viser til OEDs invitasjon til å komme med innspill til Enovas Forprosjekt – Ny energimerkeordning og det videre arbeidet med ordningene, og vi legger her fram våre synspunkter.

Oppsummering av NBBLs innspill

NBBL er i all hovedsak fornøyd med Enovas forslag til ny energimerkeordning, og vi har store forhåpninger til at dette kan bli positivt for borettslag og sameier – og ikke minst for de som bor i boligene. Vi støtter forslaget med å merke flerboligbygg.

Vi ser noen utfordringer med å inkludere effektbelastning i merket, og ber spesielt om at det vurderes.

Vi mener det vil ta tid å etablere en ny ordning, og at det vil kreves overgangsordninger.

Det vil være ressurskrevende å gjennomføre merkingen. Det må være planmessighet og god dialog mellom impliserte aktører som boligselskap, boligbyggelag, nettselskap, energirådgivere osv. når denne bygningsmassen skal merkes. NBBL mener at også myndighetene må bidra til energimerkingen av flerboligbygg – ikke minst for at potensialet for energieffektivisering som er i eldre blokkbebyggelse, kan realiseres.

NBBL og boligbyggelagene stiller seg positive til å bidra i det videre arbeidet.

Om forslaget og NBBLs vurderinger

Enova fikk i oppdrag av OED å vurdere dagens ordninger og komme med forslag på innretning av ordningene herunder valg av systemgrense, utforming av energiattesten og muligheter for samspill med andre virkemidler. Det har vært flere høringsmøter og dialog om ulike endringer i løpet av prosessen som NBBL har deltatt i.

Enova la 20.12.2019 fram en forprosjektrapport «Ny energimerkeordning». Målsettingen for ny ordning er «Energimerkeordningen skal være tillitsgivende,

relevant og lett og forstå». Formålet for dagens ordning er ifølge forskriften 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.» Ut fra dette har Enova foreslått noen mulige forbedringer.

NBBL har vurdert forslagene, og vi vil her fremme våre synspunkter og innspill til videre arbeid som vi ser som mest relevante for boligbyggelag, borettslag og sameier – og ikke minst for de som eier bolig i felleskap.

Kommentarer til endringsforslagene

1. Felles merking av flerbolighus

NBBL støtter forslaget om ett merke for hele bygget for flerbolighus i borettslag og sameier, som for øvrig også var ett viktig innspill i fra oss i prosessen med å utarbeide ny ordning. Det er i all hovedsak borettslaget eller sameiet (boligselskapet) i fellesskap som gjennomfører tiltak av betydning for bygget og derigjennom hver enkelt bolig. Ett merke for bygget vil være bedre egnet til å gi nødvendig informasjon om energiforbruk både angående status på ett gitt tidspunkt, og også i forhold til potensialet til å foreta energieffektiviseringstiltak.

NBBL er også enig i forslaget at man tar utgangspunkt i definisjonene for flerbolighus i matrikkelen. Vi støtter også at det kan gis unntak for mindre bygg det ikke er naturlig å organisere som sameie, som to- og firemannsboliger, evt. mindre rekkehus. Dette vil være flerbolighus der den enkelte boligeier i vesentlig grad kan gjennomføre tiltak som påvirker energiforbruket. I disse byggene bør det gis unntak slik at hver enkelt bolig merkes. Størrelse på fellesarealer og fellesforbruk energi kan være en avgrensning.

For flerboligbygg vil det være unaturlig å knytte dette til salg eller utleie. Her bør det kreves at bygget er energimerket og har en energiattest. Det er viktig at dette blir gjennomført. Det vil være et behov for å få på plass gode ordninger for finansiering, og at energimerking blir en integrert del av informasjonsinnhenting om byggets tilstand.

Å få merket alle disse byggene vil ta tid og være en omfattende prosess. Vi har i dag vel 40 000 blokker og vel 170 000 småhus. En god del av småhusene vil bli gitt unntak for fellesmerkingen. Mange bygg er identiske i et boligselskap, så det vil være en viss stordriftsfordel i arbeidet. Vi anslår at det vil det være ca. 150 000 – 200 000 boligbygg som skal merkes. Det foreligger mye kunnskap i boligselskapene selv om dette i varierende grad er dokumentert og systematisert. Boligbyggelagene har også kunnskap om byggene og erfaring med merkingsprosesser, der teknisk personell flere steder har stått for energimerking av leiligheter. De bistår også borettslag og sameier med teknisk forvaltning og eventuelle oppgraderingstiltak. Denne bygningsinformasjonen vil være relevant for energimerkingen, så eksisterende informasjon må utnyttes.

Det vil være helt nødvendig at det lages en plan for energimerkingen av flerboligbygg. Den kan først starte når systemene er på plass, og det vil i seg selv være en betydelig jobb. Det er derfor åpenbart at det vil være behov for en overgangsperiode for å få merket alle flerbolig-bygg. Vi vet OBOS anslår overgangsordningen til 10 år, og NBBL er opptatt av at det settes av tilstrekkelig tid og ressurser til jobben. Vi tenker oss samme varighet for energimerket for boligbygg som for næringsbygg, dvs. 10 år.

2. Presentasjon av bygningens energitilstand mer brukervennlig

NBBL er fornøyd med forslaget til det nye energimerket. Målet om økt brukervennlighet, er slik vi ser det gjennomført. Man kan lese ut status på

energibruk, man kan sammenligne det med normalen for byggeåret og i tillegg få et bilde av hvordan boligen kan få hevet energistandard ved å gjøre forbedringer.

Vi liker at energiattesten kan leses på en side. Kombinasjon av bilde og tekst samt en lenke til mer detaljert informasjon fungerer bra.

3. Avvikling av oppvarmingskarakter i ordningen

NBBL støtter forslaget. Dette er ett bidrag som gjør energimerket enklere å forstå, og samtidig er dette mindre viktig da oppvarming med fossilt brensel ikke lenger er tillatt.

4. Innføring av effektelement i energimerket

Dette punktet er NBBL skeptisk til.

Uavhengig av innføringen av nytt energimerke mener NBBL det er flere uheldige konsekvenser av å innføre NVEs forslag til nye effekttariffer, jf. våre høringsinnspill og øvrig dialog med OED om forslaget. Mye av motivasjonen til å gjøre boliger mer energieffektive - og ta i bruk alternative energimetoder til elektrisitet - vil svekkes med NVEs foreliggende forslag til effekttariffer. Ennå vet vi ikke hvordan ny tariffmodell vil bli. Forutsatt at vi får en ny ordning med effekttariffer, mener vi det må vurderes hvordan brukerne best kan gis råd om valg av tiltak og type abonnement. NVE har foreslått en veiledningsplikt for nettselskapene ved innføring av effekttariffer. Abonentene finansierer nettet. Det er naturlig å se eventuell effekt i energimerket i sammenheng med effekttariffer siden utfordringene med effekt og manglende kapasitet i nettet kan løses med flere type tiltak, blant annet:

- Investeringer i økt nettkapasitet
- Endret forbruksmønster og investeringer i effektutjevning hos abonnentene

En alternativ investering i økt nettkapasitet er altså investeringer hos abonnentene i effektutjevning. De effekttariffer som NVE foreslår, legger opp til mange valgmuligheter og variasjon i tariffmodell. Det gjør nettselskapenes lokale kunnskap viktig. NBBL mener derfor at nettselskapenes rolle må vurderes grundig i et eventuelt videre arbeid med effektmerking.

Men det er flere grunner til at det er lite heldig å trekke inn effekt i energimerket. Effekt er i seg vanskelig å forstå, og dette kan gjøre merket mer komplisert. Det kan derfor forhindre at merket blir benyttet etter intensjonen om at det skal motivere til redusert energibruk og overgang til alternative energikilder til elektrisitet.

Effekt vil være spesielt komplisert når vi ser på energibruk i boligselskap. Der må det tas hensyn til forbruk i både fellesareal og i alle boligene i selskapene. Det er mange ulike måter å fordele energibruken i borettslag og sameier mellom felleskapets og den enkelte leilighet. Det eksisterer ulike kombinasjoner av felles vannbåren oppvarming og individuell elektrisk oppvarming, felles varmtvann og individuelle varmtvannstanker, og felles/individuell lading for elbil. Dette må gjenspeiles i beregningene og merket. Om effekt også trekkes inn, kan dette ytterligere komplisere forståelsen av merket, og dermed merkets betydning for borettslaget/sameiet og den enkelte beboers disposisjoner når det gjelder energibruk og tiltak.

Dersom effekt skal inngå i merket så må det håndteres både for enkeltbeboerne (enkeltabonnenter) og for fellesarealer (fellesabonnent).

Det normale er ett målepunkt for hver abonnent, og ett eller flere målepunkt for fellesarealer/fellesforbruk.

NBBL mener at merket må identifisere effektbruk og mulige forbedringstiltak for

- 1) Boligene enkeltvis (beboerne)
- 2) Fellesforbruket (forvaltet av årsmøtet/styret)

Men i tillegg må merket gi informasjon som grunnlag for hvordan den samlede effektbruken av 1) og 2) kan optimaliseres med ulike abonnement og tiltak, altså

hvordan «hele bygget» kan jevne ut effektbruken. Slik kan borettslaget/sameiet handle rasjonelt, både for eget forbruk (i kombinasjon av enkeltbeboere og fellesforbruk), og for å redusere belastningen på nettet. Energimerket kan gi den nødvendige kunnskap og informasjon som kan utløse verdien av energi- og effekt-effektivisering, og valg av riktig tariff.

Samlet måling og styring skal teknisk løses gjennom ELHUB, som samler nåtidsinformasjon fra AMS-ene, data som boligselskapene kan bruke til måling, styring, flytting av effekt og eventuell avregning. NBBL har ennå ikke sett noen god redegjørelse for hvordan dette teknisk og økonomisk løses gjennom Statnetts ELHUB.

5. Utforming av energimerkeskalaen

NBBL har i våre innspill til nytt merke vært opptatt av at merket må gjøres mer relevant for eksisterende bygg. Det ser som et nytt merke i større grad vil speile ulike nivåer på energibruken i eldre bygg, og at den derigjennom kan motivere til oppgraderinger som vil forbedre nivået på merket. Dette synes vi er positivt.

6. Muligheten til å simulere effekten av energimerket ved ulike tiltak, og mulighetene for å knytte mer informasjon til energimerkeordningen, samt selve utformingen og presentasjonen av merket og energiattesten

NBBL ser store muligheter i det som blir presentert som «energimerke-systemet», og som omfatter den underliggende løsningen for energimerke og energiattest. Foreløpig er dette kun en illustrasjon av en teknisk løsning, men vi støtter at det jobbes for å etablere et system noe tilsvarende det som skisseres i forprosjektrapporten. Det er viktig at det som allerede eksisterer av informasjon og løsninger for konsentrert bebyggelse utnyttes i utviklingen videre.

Men vi ønsker samtidig å presisere at det er viktig at data knyttet til energibruk og annen informasjon om bygget for et boligselskap, eies av det enkelte borettslaget eller sameiet. Slike data må ikke kunne utnyttes uten boligselskapets tillatelse til å simulere konsekvenser av tiltak eller til annen kommersielt bruk.

Det bør gis adgang til bruk av data i offentlig statistikk, forskning og evt. annen samfunnsnyttig virksomhet.

Det vil være helt andre krav som må stilles til et slikt system for flerboligbygg enn for eneboliger. NBBL og våre boligbyggelag bidrar gjerne med innspill i det videre arbeidet.

7. Ordningen for energivurdering av tekniske anlegg

NBBL støtter forslaget og viser til OBOS' vurderinger.

8. Opprettholde kompetansekrav til energieksperter

NBBL støtter forslaget, og viser til OBOS' vurderinger.

9. Bygningseier må eie informasjon om sitt bygg

Dersom det stilles krav om energimerking av hele må det utredes hvordan eksisterende informasjon skal utnyttes, og hvordan verdien av den nye informasjonen skal sikres og være tilgjengelig for fremtidige bygningseiere. NBBL mener at informasjonen må følge bygget til nytte for fremtidige bygningseiere. Informasjonen må være i en slik form at den kan inngå i et fremtidig digitalt bygningsregister.

Innspill til videre arbeid med å etablere energimerke for flerbolighus og mulige til å utnytte informasjon fra merkeordningen

NBBL ser store samfunnsmessige fordeler ved innføringen av ett energimerke for flerboligbygg forutsatt at alle intensjonene med ordningen blir gjennomført slik Enovas forprosjekt beskriver. Vi tror energimerket kan illustrere energistatus og samtidig vise potensialet for oppgradering av blokka eller bygget – og ikke minst kostnader og inntekter ved oppgraderingen. Dette ser ut til å kunne bli forståelig for den enkelte beboer, og derfor kan det være med på å motivere beboere til å si ja til større oppgraderinger. Ambisiøse oppgraderingsprosjekter er krevende å gjennomføre i den konsentrerte bebyggelsen i dag.

Det er derfor viktig at merket og tilhørende løsninger for det først utvikles som forutsatt, og at det gjøres planmessig og helhetlig. Det er viktig at hver enkelt boligselskap får et ansvar for merking av sitt bygg, men samtidig er det viktig at myndighetene her tar ansvar for det helhetlige systemet, planlegger for utrulling av merkeordningen og bidra til at boligselskapene kan ta sitt ansvar.

De aller fleste boliger for framtida er allerede bygd. De må oppgraderes så de kan bli gode alternative botilbud både for den enkelte beboer og ikke minst for samfunnet som helhet. Det er også god ressursøkonomi å ta godt vare på byggene man har i stedet for å rive og bygge nytt.

Eiermodellen vi har i Norge ved å eie flerbolighus i fellesskap betyr store fordeler fordi de aller fleste boligselskap tar ansvar, og de fleste byggene er godt vedlikeholdt. Men eiermodellen kan være utfordrende i forhold til gjennomføring av større oppgraderings- og moderniseringstiltak. Det kan for eksempel gjelde større energioppgraderingstiltak som vil være samfunnsøkonomisk lønnsomme, men ikke alltid lønnsomme for den enkelte beboer. Det kan derfor være vanskelig å få til et nødvendig 2/3-flertall på generalforsamling/årsmøte for å gjennomføre tiltakene.

For å få fart på oppgraderingsaktiviteten, mener NBBL det er behov for et betydelig sterkere engasjement i statlige virkemidler bl.a. gjennom ENOVA. Vi tror økte midler, målrettede og mer egnede ordninger vil være viktig både for beboer, boligselskap og ikke minst samfunnet. NBBL mener også at energimerket slik det nå foreslås utformet med informasjon om potensialet for energisparing, bør knyttes til Enovas tilskudd for boliger – og spesielt for borettslag og sameier.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen (sign.)
Adm. direktør