



Til
NVE
31.01.202331.01.23

Oslo,

Norsk Eiendom støtter forslaget til Vista analyse – høring på forslag til ny prismodell for fjernvarme

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for de private eiendomsselskapene i Norge. Våre medlemmer bygger store boligkomplekser og bygger og eier brorparten av all næringseiendom i landet.

Mye av reguleringen knyttet til energi i Norge er laget i og for en tid med helt andre varmekilder og distribusjonsløsninger. Det er på tide med revisjon, og vi er glad for at NVE har igangsatt en prosess knyttet til prisregulering. Det er også på tide at prisreguleringen for fjernvarme blir mer kundeorientert.

Oppsummert

For Norsk Eiendom er dette våre viktigste innspill knyttet til ny prismodell:

- Vi støtter fullt og helt foreslått reguleringsmodell fra Vista, med et pristak, basert på mest kostnadseffektive alternative varmeteknologi. Pr i dag vil oppvarming fra varmepumper være et mye riktigere sammenlikningsgrunnlag enn "elektrisitet".
- Vi som utbyggere og byggeiere bør møte prismodeller og -mekanismer som fremelsker de mest energieffektive og klimavennlige løsningene.
- Som kunder trenger vi et forbrukervern når samfunnet påtvinger en løsning eiet av kommersielle selskaper. Foreslått modell bidrar til dette.
- Forutsigbar, enkel, forståelig og konkurransedyktig – er noen stikkord som må ligge til grunn for ny prismodell
- Et nytt pristak vil beskytte kundene mot urimelige høye priser og bidra til mer effektiv drift av fjernvarmeselskapene.
- Foreslått modell vil bidra til sunn konkurranse mellom ulike varmeløsninger.
- Fjernvarmebransjen bør også ha interesse i å få endret dagens modell raskt ettersom flere kunder med tilknytningsplikt vil gå over til andre energibærere (varmepumpe) så fort avtaleperioden er over.

Ny prismodell haster for næringsbygg

Eiendomsbransjen, som bygger, eier og vedlikeholder yrkesbygg er opptatt av energikostnadene ettersom det kan påvirke:

- Leietakers evne til å videreføre driften
 - Vår evne til å holde leietakers kostnader nede reduserer vår risiko
- Leietakers oppfatning av oss som utleier
 - Leietakere som er fornøyde med vår innsats som gårdeier ift leietakers kostnader, har større sannsynlighet for å videreføre leieforholdet.
- Miljø- og samfunnsansvar
 - Vi har et samfunnsansvar for å husholdere med ressursbruken. Energi er en innsatsfaktor som er viktig i samfunnet og som bygninger er en storforbruker av.

Byggeierne har i de senere årene investert store summer i varmepumper, gjerne kombinert med solceller, for å redusere energiforbruket og redusere kostnadene. Vi har også eksempler på innovative løsninger med sommerlagring av varme i grunnen som reduserer energikostnadene ytterligere. **Byggeierne står med dette i dag for en betydelig energiproduksjon i våre boliger og yrkesbygg.** Grunnen til at byggeiere investerer i varmepumper er at effektive varmepumper gir fire kwh tilbake ved å bruke en kwh på pumpen. Det vil si at en kwh med varme fra varmepumpen koster ¼ av energikostnaden.

I dagens strømkriser tilbys til "strømstøttepris" til boliger, borettslag og de få bedriftene som har fått strømstøtte, Men knapt noen bedrifter har strømstøtte, og hvis de har virksomhet i et bygg som er koblet til fjernvarme så betaler de fullpris. **Med dagens prising av fjernvarme, som følger strømprisen må byggeiere også betale 4 ganger mer for varmen enn om man får energien gjennom varmepumper.** Det er derfor svært få byggeiere som frivillig velger fjernvarme på slike betingelser.

Eiendomsselskapene vil derfor raskest mulig komme ut av fjernvarmebindingen, og etablere mer kostnadsgunstige og mer klimavennlige løsninger for sin eiendom med mindre fjernvarmeprisingen blir mer konkurransedyktig med alternativ teknologi.

For at næringslivet skal kunne sikres gode bygg, med konkurransedyktige strømpriser trenger vi en rask endring av dagens prisregime.

Dagens regime fratrar leietaker og gårdeier retten til å installere mer energieffektive energikilder der det er tilknytningsplikt. Det er dårlig klimapolitikk, og det er dårlig næringspolitikk.

Andre spørsmål til høringen

Hvordan behandle klager i dagens regime?

Norsk Eiendom mener arbeidet med ny prismodell må prioriteres fremfor dette spørsmål. Vi vil likevel nevne at en løsning vil være å se bort fra effekt og baser pristaket på **gjennomsnittsprisen på strøm**, for eks. siste 10 år.

Skal det være mulig å tilby fastpris med dagens prisregulering?

Norsk Eiendom vil understreke at fastprisavtaler ikke er et alternativ til ny prisregulering, men **kan være et supplement, hvis evaluering av ny modell taler for det**. Slik vi forstår Vistas anbefalte pristak, så vil prisene svinge mye mindre enn dagens pristak. En fastpris handler først og fremst om forutsigbarhet, ikke lavere priser. Dette kan være et viktig poeng i områder hvor total leiepris i et næringsbygg er avgjørende for om man vil etablere seg eller ikke.

Skal spisslast ha en annen pris enn grunnlast?

Næringsbygg har gjerne en energimiks, og da kan prising av spisslast få betydning. Norsk Eiendom er enig i Vistas vurderinger at det må være mulig å tilby spisslast, og at dette må reguleres. **Spisslast er ofte fossil, og det bør ligge et incitament i prisreguleringen for å velge noe annet.**

Bør det etableres en fast tariffstruktur for prising?

Norsk Eiendom har ikke tatt særskilt stilling til dette, og mener dette avhenger av hva som til sist danner grunnlaget for prisingen. Når det gjelder **Vistas forslag og anbefaling om pristak ut fra «beste tilgjengelige alternative varmeteknologi» så virker fast tariffstruktur det beste.**

Norsk Eiendom mener det er viktig at NVE tar regulator-rollen, og enten setter prisen, eller utformer en prisregulering som gjør det enkelt for kundene å etterprøve om prisen som fjernvarmeselskapet setter er riktig, og tilsvarende enkelt for NVE å avgjøre i klagesak.

Energi og klima må sees i sammenheng

Eiendomsbransjen tar i dag ansvar for alle utslipp gjennom hele verdikjeden og byggets livsløp. Vi skal kutte utslipp med 55% og våre bestillinger av materialer, ombruk, gjenbruk, transport og energiløsninger som vi trenger til vårt produkt gjenspeiler dette. **Norsk Eiendom savner er en vurdering av klima- og miljø ved fastsetting av regulert prisnivå for fjernvarme.**

De fleste fjernvarmeanlegg baserer seg på forbrenning av avfall i sin forbrenningsmiks. Det er betydelige utslipp som skal til for at anleggene får det de trenger. Den nye prisreguleringen av fjernvarme bør også ha incentiver slik at det både er mer gunstig å produsere og velge produkt med lavest mulig klimagassutslipp

Uten denne erkjennelsen vil det ikke være noen incentiv for økt materialgjenvinning i stedet for energigjenvinning, spesielt for plast som har gode materialgjenvinningsmuligheter, men høye utslipp ved forbrenning. Det vil heller ikke være incentiv for CCS fordi det kun ligger en nedside (kostnader) for fjernvarmeselskap å investere i CCS og ikke en oppside (økt etterspørsel pga miljøprofil).

Vi som kunder har ingen interesse i å finansiere utbygging av energiløsninger som er avhengig av høye klimautslipp. Vi som utbyggere og

byggeiere bør møte prismodeller og -mekanismer som fremelsker de mest energieffektive og klimavennlige løsningene.

Det er verdi i å utnytte restvarme, men ikke å opprettholde stor avfallsproduksjon

Norsk Eiendom mener fjernvarmeanlegg er et viktig supplement i energimiksen i Norge, men dette kan ikke være en bransje i vekst. Verden skal produsere mindre avfall og bransjen som leverer mest til forbrenning (byggenæringen) skal halvere det innen 2030. Vi trenger fortsatt fjernvarmeanlegg som mottakere av avfall vi ikke får inn i en sirkulærøkonomi, men en dimensjonering utover dette trenger verken vi som kunder eller klima.

Med vennlig hilsen
Norsk Eiendom



Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør