



NVE

24.01.2023

## Innspill til ny prisregulering av fjernvarme - fra Mustad Eiendom AS

Mustad Eiendom er eier, forvalter og utbygger av Lilleakerbyen på Lysaker i Oslo og Bærum kommune. Mustad Eiendom har vært fjernvarmekunde i over 20 år, og har god erfaring som fjernvarmekunde. Mustad Eiendom eier i dag i overkant av 350.000 m<sup>2</sup>, og vi jobber med planer om å utvikle Lilleakerbyen. Vi er i slutfasen med overordnet planlegging og reguleringsprosesser. Når Lilleakerbyen er ferdigstilt vil den bestå av 450.-500.000 m<sup>2</sup> bebyggelse. Samlet teoretisk fjernvarmebehov vil være i størrelsesorden 30 GWh/år.

Vi er godt kjent med «høye priser» på fjernvarme. Det starter med tilknytningsgebyrer, videre er det effekttariffer (kW) og energiforbruk (kwh) gjennom ulike deler av året. Vi som kunde opplever at det blir dyrere og dyrere med fjernvarme, og det er vanskelig å orientere seg mot strømprisen.

Dagens prisregime fra Oslofjord Varme (og de andre fjernvarmeselskapene i Norge), tvinger, for vår del fram alternative løsninger som vi nå er i oppstarten av å realisere. I vår alternative løsning har vi i større grad kontroll på produksjon av varme (og kjøling) og forutsigbare kostnader. Løsninger er basert på sjøvann (som energikilde) og mange varmepumper.

Et selskap som Mustad Eiendom, som kjøper inn store volum, og som har en langsiktig horisont har blitt tvunget til å velge egne løsninger for forsyning av termisk energi til Lilleakerbyen. Isolert sett anser vi dog vår alternative løsning som mer bærekraftig enn dagens fjernvarmeløsning. Den optimale løsningen i et bærekraftsprinsipp er imidlertid en kombinasjon. Generelt er vi tilhengere av fjernvarmeselskap som kan utvikle miljøvennlige løsninger til konkurransemessige priser, men da mener vi også at stordriftsfordelene i større grad kommer sluttbruker til gode.

I lang tid har vi opplevd prisingen av fjernvarme som urimelig. Fjernvarmeselskapene har latt fjernvarmeprisen følge strømprisen, til tross for at deres egne produksjonskostnader i begrenset grad er påvirket av strømprisen. De bruker sin monopolstilling til å generere en fortjenestemargin på et nivå som er ukjent i det øvrige næringslivet. **Derfor støtter vi forslaget fra Vista. Vi mener en prismodell som gjenspeiler alternativkostnaden er den mest riktige over tid. Alternativ kostnad er slik som vi ser det varmepumper i kombinasjon med geovarme (sjø, berg, luft).**

MUSTAD EIENDOM AS

Lilleakerveien 8, Postboks 100 Lilleaker, 0216 Oslo, mustadeiendom.no  
+47 950 00 444, kunde@mustadeiendom.no



Vi har lest Vistas rapport om ny reguleringsmodell med stor interesse. Den er informativ, analyserende og kommer med gode innspill. Vi støtter Vistas forslag til prisregulering, hvor et pristak basert på kundens alternative kostnad, hvor samtidig fjernvarmeselskaperens kostnader hensyntas, synes å være den foretrukne løsningen. Det er viktig å være langsiktig i beregning av kostnader.

Vi mener også det er viktig å erkjenne at fjernvarmeselskaperne i praksis har «monopol» på levering av varme i sine konsesjonsområder, og at det må etableres en eller annen form for regulering som er likeverdig med alternativløsningene. Som eksemplene i dette notatet viser, benytter fjernvarmeselskaperne sitt «monopol» til å generere en avkastning langt høyere enn det som er vanlig i resten av næringslivet.

### Alternative løsninger i dag, mer fokus på bærekraft

Fjernvarmeloven, som regulerer prisen på fjernvarme til en viss grad, er fra 1986. På den tiden var elektrisk oppvarming det eneste reelle alternativet til fjernvarme, og det var naturlig at en prisregulering speilet kostnadene med elektrisk oppvarming. Siden den gang, har spesielt installasjon av varmepumper endret dette bildet. Heller ikke solenergi var tatt i bruk på den tiden.

Vi har selv erfaring med at varmepumper gir bedre lønnsomhet enn fjernvarme, og vi jobber videre med et energikonsept som er basert på varmepumpeteknologi. Vi opplever at det er stor utvikling innenfor varmepumpeteknologien og at effekten av varmepumper blir bedre og bedre for hvert år som går.

Mustad Eiendom har stort fokus på bærekraftige løsninger. I denne sammenheng betyr det minst mulig energiforbruk/m<sup>2</sup>, energiforbruk med minst mulig klimautslipp (CO<sub>2</sub>), produsere egen energi (sol). Vi er også opptatt av å utnytte installasjoner best mulig og bruke framtidens teknologi for å oppnå de optimale bærekraftige løsningene. I denne sammenheng mener vi at varmepumpe- teknologi er mye bedre enn fjernvarme (fyrt med avfall) er en mye bedre vei å gå inn i framtiden.

Det bør muligens vurderes å differensiere på fjernvarmeleveranser som har lavt CO<sub>2</sub> utslipp kontra de som har høyt utslipp. Aktører som har høyere CO<sub>2</sub> utslipp/kWh bør prises høyere – tvinge fram mer bærekraftige løsninger, uten at kostnader nødvendigvis flyttes over til sluttbrukere.

### Fortjenestebilde til dagens fjernvarmeaktører

Den eneste prisbegrensning som finnes for fjernvarme i dag er regulert av Energiloven, hvor det står at fjernvarme ikke skal være dyrere enn strøm. For de fleste selskaper betyr det at fjernvarmeprisen legges tett oppunder strømprisen (spotmarkedet). Dette til tross for at det for veldig mange fjernvarmeselskaper, er produksjonskostnadene i liten grad påvirket av

#### MUSTAD EIENDOM AS

Lilleakerveien 8, Postboks 100 Lilleaker, 0216 Oslo, mustadeiendom.no  
+47 950 00 444, kunde@mustadeiendom.no



strømprisen. Som vedlagte kakediagram viser, er det kun 10 % av produksjonskostnadene som er strømprispåvirket. For Oslo som eksempel, ble det sendt ut et brev i høst hvor fjernvarmeprisen ble varslet å være 4 kr/kWh som en følge av høye strømpriser. Til tross for at energigjenvinning er den største kilden til produksjon av fjernvarme i Oslo. Dette gir ikke mening.

Det er også grunn for å tro at flere av fjernvarmeaktørene har gjennomført prissikringer på kjøp av elektrisk kraft. Dvs. at de ikke har møtt like store kostnadsøkninger som øvrige deler av næringslivet, som ikke har hatt sikringer.

Det er få bransjer som har den samme profittmarginen som fjernvarmeselskapene. Som eksempel på dette legges det ved utdrag fra proff.no for tre av de største selskapene. Slike resultater er umulig i et konkurranseutsatt marked. Her er resultatmarginer fra 25 – 40 % ganske vanlig, mens avkastningskravet i de fleste bransjer er under 10 %.

I 2022 er det grunnlag for å tro at det er astronomiske overskudd, basert på de høye spotprisene på strøm. Det er kun fjernvarmeselskapene som nyter godt av dette.

Vi har tatt utgangspunkt i de tre fjernvarmeselskapene som har holdt på lengst og hvor økonomien ikke er like påvirket av en høy investeringsperiode. Det er Oslo (Celsio), Trondheim (Statkraft Varme, Trondheim) og Oslo Vest/Bærum/Asker (Oslofjord Varme).

Vennlig hilsen

Mustad Eiendom AS

Arnstein Stamnes

Direktør eiendomsdrift

**MUSTAD EIENDOM AS**

Lilleakerveien 8, Postboks 100 Lilleaker, 0216 Oslo, [mustadeiendom.no](mailto:mustadeiendom.no)  
+47 950 00 444, [kunde@mustadeiendom.no](mailto:kunde@mustadeiendom.no)



## Celsio

	2021	2020	2019
Sum driftsinntekter	2 266 085	1 438 539	1 859 360
Driftsresultat	641 264	349 813	637 008
Resultat før skatt	493 540	186 189	471 639
Årsresultat	384 457	144 956	368 827
Sum eiendeler	6 811 606	6 521 589	6 517 554
Valutakode	NOK	NOK	NOK

Kilde: Brønnøysundregistrene

## Oslofjord Varme

	2021	2020	2019
Sum driftsinntekter	348 701	201 869	273 028
Driftsresultat	136 339	93 549	115 854
Resultat før skatt	127 322	81 872	102 750
Årsresultat	99 361	63 870	80 169
Sum eiendeler	713 154	653 086	670 094
Valutakode	NOK	NOK	NOK

Kilde: Brønnøysundregistrene



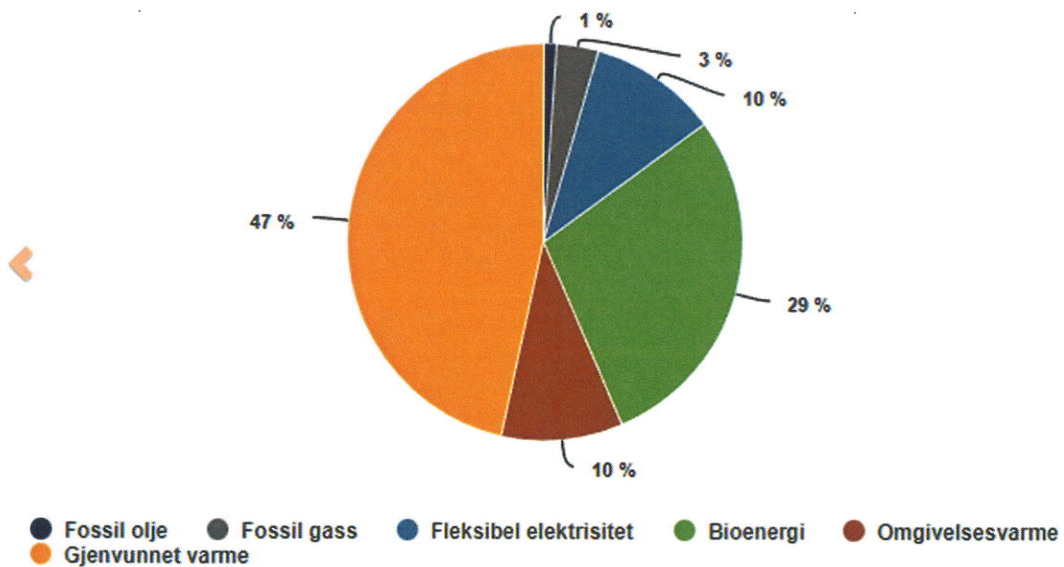
## Statkraft Varme, Trondheim

	2021	2020	2019
Sum driftsinntekter	886 464	558 556	776 541
Driftsresultat	214 703	32 567	208 414
<b>Resultat før skatt</b>	<b>215 841</b>	<b>14 005</b>	<b>181 973</b>
Årsresultat	168 122	10 838	141 831
Sum eiendeler	3 423 969	3 140 732	3 144 219
Valutakode	NOK	NOK	NOK

Kilde: Brønnøysundregistrene

## Fjernvarme - Energikilder 2021

7,5 TWh



### MUSTAD EIENDOM AS

Lilleakerveien 8, Postboks 100 Lilleaker, 0216 Oslo, [mustadeiendom.no](mailto:mustadeiendom.no)  
+47 950 00 444, [kunde@mustadeiendom.no](mailto:kunde@mustadeiendom.no)



<b>Celsio</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Driftsinntekter	1 859 360	1 438 359	2 266 085
Driftsresultat	637 008	349 813	641 264
<u>Driftsresultat %</u>	<u>34 %</u>	<u>24 %</u>	<u>28 %</u>

<b>Oslofjord Varme</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Driftsinntekter	273 028	201 869	348 701
Driftsresultat	115 854	93 549	136 339
<u>Driftsresultat %</u>	<u>42 %</u>	<u>46 %</u>	<u>39 %</u>

<b>Statkraft Varme Trh</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Driftsinntekter	776 541	558 556	886 464
Driftsresultat	208 414	32 567	214 703
<u>Driftsresultat %</u>	<u>27 %</u>	<u>6 %</u>	<u>24 %</u>