

Olje- og energidepartementet
Leveres elektronisk

Høring – forslag til nytt direktiv for bygningers energiytelse EPBD

Forbrukerorganisasjonen Huseierne representerer vanlige boligeiere over hele landet. Vi har 250.000 medlemmer som utgjør ca. 10 prosent av alle landets husholdninger. Huseierne jobber for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og verner om den norske boligmodellen.

Huseierne mener det må være enkelt og lønnsomt for boligeiere å delta i det grønne skiftet gjennom boligoppgradering, energieffektivisering og smart strømforbruk. Huseierne ønsker et oversiktlig, forståelig og transparent marked for norske boligeiere, slik at det er enkelt å ta gode og informerte valg for egen bolig og strømregning. Vi er også opptatt av at den økonomiske byrden ved å oppgradere boligen ikke skal bli for stor for den enkelte boligeier.

I denne høringsuttalelsen skriver vi om bygningsenergidirektivet (EPBD) og virkningen vi mener det vil få for norske boligeiere.

Vi vil også påpeke at revisjonsforslaget forsterker og bygger videre på krav i 2010-direktivet som vi ennå ikke har innført her i Norge, og forutsetter norsk innføring av direktiv 2010/31/EU med endringer fra 2018.

Prinsipielle standpunkt

Forslaget skjerper energikravene til nye og renoverte bygg, og understreker at det største potensialet for energiforbedringer ligger i eksisterende bygningsmasse. Mange norske boliger har alt for høyt energiforbruk. Det koster boligeierne, samfunnet og klimaet dyrt.

Beregninger fra NVE viser at kraftoverskuddet vi har vært vant til straks er borte og at deler av landet får et kraftunderskudd om få år, men at lønnsomme enøktiltak i boliger og næringsbygg kan frigjøre 10 prosent av Norges strømforbruk. Utbyggingen går ikke raskt nok til å dekke opp for behovet for ny kraft. Energieffektivisering er derfor et nødvendig og lønnsomt virkemiddel for å være med å løse det kortsiktige behovet samfunnet har for fornybar energi.

Energieffektivisering er ett av de viktigste bidragene folk flest kan bidra med i den nødvendige klimadugnaden alle må delta i. Dette gjelder uavhengig om vi innfører kravene EPBD setter i norsk lovgivning eller ikke. Energieffektivisering bidrar også til varig lavere strømregninger for husholdningene.

Huseierne mener at innføring av bygningsenergidirektivet kan være et nyttig virkemiddel for å nå de langsiktige klimamålene og målet om å spare 10 TWh i bygg. Samtidig er det viktig at

tiltakene som kreves er forholdsmessige for boligeierne slik at kostnader til tiltak og utgiftene til offentlig byråkrati ikke blir for store.

Hovedpunkter i Huseiernes innspill:

- Forholdsmessighet og tidsramme for å oppfylle minimum energy performance standards (MEPS)
- Energimerking og oppussingspass
- Faren for energifattigdom – og hvordan tiltakene skal kunne gjennomføres av alle boligeiere innenfor rimelige kostnader

Huseierne mener at energieffektivisering er lønnsomt. Dette gjelder for den enkelte boligeier som får redusert eget energiforbruk og strømregning, det gjelder for fellesskapet, som får frigjort fornybar energi til andre samfunnsområder som skal gå fra fossil til fornybar, og det gjelder ikke minst for klimaet.

Forholdsmessighet og tidsramme for å oppfylle minimum energy performance standards (artikkel 9 (1))

Direktivet legger i utkastet opp til at de 15 prosent dårligste bygningene som skal utgjøre energiklasse G, skal oppgraderes innen 2030, og at bygningene i energiklasse F skal oppgraderes innen 2033.

Dette betyr at en stor mengde boliger skal oppgraderes i løpet av kort tid. Det er i dag 1,5 millioner bygninger som brukes til bolig (SSB, tabell 03175 eksisterende bygningsmasse). 15 prosent av dette utgjør 236.000 bygninger som må oppgraderes innen 2030. Av disse er rundt 200.000 eneboliger og tomannsboliger.

Når reklassifiseringen av energiklassene skjer først rundt 2025 (se neste avsnitt), betyr dette at norske boligeiere får kort tid til å oppgradere. Dette vil være problematisk av flere årsaker. Det vil gi bygningseierne store utgifter på kort tid, og det vil være utfordrende å ha nok håndverkere til å utføre arbeidet.

I Norge vil kravene til oppgradering av boliger være mer omfattende enn for resten av Europa, siden norske bygninger trenger kraftig isolasjon på grunn av klimaet. Dette vil gjøre energieffektivisering dyrere for boligeierne, i og med at man skal etterisolere hele bygningsskallet, bytte vinduer og dører og for eksempel installere varmepumpe, batterier og solceller. Kostnaden for disse omfattende tiltakene vil fort være fra 400.000 kroner per bolig, og for mange vesentlig mer.

I tillegg vil det for disse boligeierne være nyttig å gjøre store oppgraderinger for å nærme seg nullutslippsmålet. Boligene skal ikke bare oppgraderes til minstestandard, men til vesentlig bedre standard.

Huseierne mener derfor at tidsrammene må utvides slik at energiøkonomiseringen gjøres fornuftig og kostnadseffektivt av den enkelte boligeier. Ved å forsere oppgraderingen til 2030, vil vi kunne risikere at boliger bare oppgraderes for å tilpasses regelverket, ikke for å være mest mulig energieffektive.

Energimerking (Energy performing certificates - EPC) og oppussingspass (renovation passport)

Direktivet legger i utkastets artikkel 16 opp til en revidering av energimerkene (energy performing certificates) og i artikkel 10 pekes det på en frivillig ordning med oppussingspass, såkalte renovation passports.

Huseierne er enige i at energimerkingen av boliger må forenkles og forbedres. Ser man på statistikken fra dagens energimerkeordning, er det tydelig at dagens ordning ikke virker etter hensikten. Statistikken over alle boliger som er sjekket på energimerking.no viser at 48,5 prosent av boligene har dagens energiklasse F eller G. Dette tallet har store feilkilder fordi energimerkingen i dag brukes til boligsalg og boligselgere ofte egenrapporterer. I denne rapporteringen legges det lite innsats, fordi energimerking til nå ikke har påvirket prisen på boligene.

Direktivet legger opp til at energimerkingen ved revisjon skal gjøres ved inspeksjon. Videre skal energisertifikatet (EPC) ha en varighet på fem år. Huseierne er bekymret for at dette vil føre til en stor konsulentindustri med høy kostnad uten at det gir tilsvarende gevinst for norske boligeiere. Det vil også ta for lang tid, og er ikke gjennomførbart på sikt.

Huseierne mener derfor at Norge bør arbeide for at energimerkingen kan gjøres ved automatisert dataanalyse. Dette ikke er det samme som egenrapportering fra boligselger. Med automatisert dataanalyse mener vi at man kan lage en modell der det brukes informasjon fra offentlige (og andre) registre som Elhub, matrikkelen, værdata, kartdata, kunnskap om bygningskrav (de ulike tekniske forskrifter) mm. Dette kan blant annet gjøres fordi vi i Norge har gode eiendomsdata, og vi samtidig har strøm som svært dominerende energikilde i boligene. Derfor vil man ut fra byggeår, forbruksdata fra Elhub og værdata mm kunne gjøre en god nok analyse av de ulike bygningene og kunne komme med forslag til tiltak.

Huseierne er videre positive til oppussingspass (renovation passports) så lenge de kan lages samtidig med energisertifikatene uten ekstra kostnad. I tillegg til kravet i artikkel 19 om en database over energy performance of buildings mener Huseierne at det, i alle fall i Norge), bør stilles krav til at sertifikatene og rapportene som er laget kan brukes elektronisk til ulike tjenester, samt enkelt eksporteres til tjenester som for eksempel Boligmappa.

Huseierne støtter ambisjonene i direktivet, men er bekymret for og opptatt av kompleksiteten knyttet til dokumentasjon og standarder, i tillegg til kostnaden for hver enkelt boligeier, som nevnt tidligere.

Fare for økt energifattigdom

Hensikten med EPBD er god – å få ned energikosten per bolig. Men hovedutfordringen er som vi har pekt på flere ganger at dette vil koste mye for norske boligeiere.

I mange tilfeller vil de dårligste boligene eies av eiere med den svakeste økonomien. Dette kan gjelde så vel i byer som i mer spredtbygde strøk.

Huseierne er bekymret for at kravene som er skissert i direktivet vil føre til at de som har mest klarer å oppfylle kravene, mens de med dårlig råd vil slite med å oppfylle kravene. Kravene til energieffektivisering kommer samtidig med økte bokostnader i form av økte renter, økte kommunale avgifter og økte forsikringskostnader på grunn av flere klimaskader. Alt dette er med på å sette eierlinjen og den norske boligmodellen under press. Norge er

særegent i Europa med høy eierandel og kaldt klima. Dermed vil kostnadene til energieffektivisering være høye, og disse kostnadene må alle boligeiere ta.

Huseierne mener det derfor er viktig at Norge arbeider for regler som tar hensyn til forholdsmessigheten mellom krav og mål, slik at kostnadene ikke blir uforholdsmessige. Det er også viktig at det etableres gode støtteordninger og tiltak. Særlig er det viktig at det er gode ordninger for de som bor i distriktene og som vil ha vanskeligheter med å få lånefinansiert oppgraderinger gjennom vanlige banker.

Umiddelbare norske tiltak – vi kan starte nå

Renovering av boligene våre og gjennomføring av tiltak for energieffektivisering vil være attraktivt og lønnsomt for mange. Strømkostnadene vil gå ned og boligverdiene vil gå opp. Imidlertid vil det være umulig for de fleste husholdningene å gjennomføre kravene som blir pålagt uten omfattende tilskuddsordninger.

Selv om dette er på utsiden av forespørselen om EØS-innspill, ønsker vi i Huseierne å peke på at norske myndigheter raskt må etablere ordninger som øker boligeiernes motivasjon til å gjennomføre en storstilt utskifting av gamle dører, vinduer og etterisolering.

Huseierne mener at dette kan gjøres ved at det snarest legges frem en nasjonal plan for energisparing i bygg og energieffektivisering av boliger. Denne planen vil være i tråd med både Parisavtalen og Hurdalsplattformen, og bør utformes så den omfattes av direktivets artikkel 3 om «national building renovation plan».

Huseierne har disse forslagene til tilskudds- og støtteordninger:

- Direkte støtte til kjent og velprøvet teknologi for energieffektivisering med en årlig ramme på minimum 1 milliard kroner.
- Momsfritak for isolasjon og nye vinduer til forbrukere.
- Panteordning ved utskifting av gamle vinduer
- Skattefradrag for håndverkertjenester til energieffektivisering (etter mønster fra det svenske ROT-fradraget, Reparation, Ombyggnad, Tillbyggnad)
- Distriktpakke med hjelp fra Husbanken til miljølån i boliger i distriktene som ikke får lån i det ordinære markedet.

Det er viktig at disse tilskuddsordningene og støtteordningene er varige slik at boligeiere kan planlegge trinnvis oppgradering i tråd med disse ordningene.

Huseierne er gjerne med på videre utvikling av en slik nasjonal plan.

Oslo, 28. februar 2022

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær /sign

Carsten Henrik Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef/sign