

PM

Nyttor & möjlig användning av energideklarationer i framtiden

Utarbetad av:

Saga Ekelin, Anthesis AB

Granskad av:

Agneta Persson, Anthesis AB

Stockholm, 2023-04-04

INNEHÅLL

1 BAKGRUND	3
1.1 VAD ÄR EN ENERGIDEKLARATION?	3
1.2 LAGEN OM ENERGIDEKLARATION FÖR BYGGNADER	3
1.3 PROBLEMFÖRMULERING	3
1.3.1 EU-taxonomin och energideklARATIONER	3
2 DAGENS ENERGIDEKLARATIONER	4
2.1 STATISTIK	4
2.2 BRISTER, RISKER OCH BEGRÄNSNINGAR	4
2.3 RIKSREVISIONENS GRANSKNING	5
3 KONSEKVENSER AV MEPS	6
4 MÖJLIGHETER	7
4.1 "SYNTETISK ENERGIDEKLARATION"	7
4.2 HÖGRE KRAV PÅ ENERGIDEKLARATIONERNA	7
4.3 KOMPLETTERINGAR AV ENERGIDEKLARATIONERNA	8
5 UTMANINGAR	8
6 FÖRSLAG	8

1 Bakgrund

1.1 Vad är en energideklaration?¹

En energideklaration är ett dokument med uppgifter om hur mycket energi som går åt i ett hus när huset används. En energideklaration för ett småhus ska upprättas i samband med att huset byggs och förnyas när huset ska hyras ut eller säljas om den tidigare genomförda energideklarationen är äldre än 10 år. Energideklarationen syftar bland annat till att informera den som ska köpa eller hyra en bostad om vilken energiprestanda huset har. Man kan då använda energideklarationen för att jämföra olika hus med varandra.

Genom att göra en energideklaration får byggnadsägaren en god överblick över sin byggnads energiprestanda och inomhusmiljö. För befintliga småhus ska energideklarationen också visa hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvaliteten på inomhusmiljön. Genom att effektivisera energianvändningen kan fastighetsägaren spara pengar och samtidigt göra en insats för miljön och klimatet.

1.2 Lagen om energideklaration för byggnader²

Syftet med lagen om energideklaration av byggnader är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader som använder energi i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat.

En energideklaration ska bland annat innehålla uppgifter om byggnadens energiprestanda, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda, samt referensvärden som gör det möjligt att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra den med andra byggnader. Det krävs en certifierad energiexpert för att göra energideklarationer.

1.3 Problematisering

I dagsläget fyller energideklarationen en viktig funktion när det gäller att ge oberoende och kvalitetssäkrad information om energianvändning och energiprestanda för byggnader. Ett problem är dock att 77 % av landets småhus saknar en giltig energideklaration.³ Energideklarationen är också kostsam för fastighetsägaren att göra, vilket innebär att den inte blir genomförd förrän det finns lagkrav på att den ska upprättas, dvs vid försäljning eller uthyrning av huset. Det innebär i de flesta fall att en småhusägare som har för avsikt att bo länge i sitt hus inte har en aktuell energideklaration att använda som grund för att planera kommande energieffektiviseringsåtgärder.

1.3.1 EU-taxonomin och energideklarationer

EU:s taxonomi är ett nytt verktyg som klassificerar vilka investeringar som är miljömässigt hållbara. Syftet med taxonomin är att säkerställa att finanssektorn får gemensamma riktlinjer för vilka investeringar som får definieras som gröna. Tanken är att genom taxonomin styra investeringar till den gröna sektorn.⁴

¹ <https://www.boverket.se/sv/energideklaration/energideklaration/>

² https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2006985-om-energideklaration-for_sfs-2006-985

³ Topp 15 och 30 procent av de bästa byggnaderna - Primärenergital för lokaler och bostäder, Åsa Wahlström CIT Energy Management, 2022-12-14

⁴ <https://eef.se/taxonomin-och-energieffektivisering/>

Givet att bankerna skulle kunna bedöma småhusens energiprestanda på ett objektivt sätt, skulle de kunna bistå med finansieringen av energieffektiviserande åtgärder i betydligt högre utsträckning än idag. För att bankerna ska kunna verifiera att de har finansierat en grön åtgärd behöver de kvalitetssäkrad information om den aktuella byggnadens energianvändning både före och efter åtgärdernas genomförande. Utformningen av EU-taxonomin ger bankerna två möjligheter att ge ”gröna lån”. Det ena är att byggnaden kommer att tillhöra de 15 % byggnader som har lägst energianvändning. Det andra sättet att uppfylla EU-taxonomin är att visa att den faktiska energianvändningen har minskat med 30 % efter energieffektiviseringsåtgärderna. I dagsläget innebär det att man måste låta genomföra en energideklaration före åtgärd(er) och en deklARATION efter. För att få grön finansiering för energieffektiviserande åtgärder har småhusägaren därför en ”startkostnad” på minst 7 000 SEK för att täcka kostnaderna för två energideklARATIONER, före och efter genomförande av åtgärderna.

Möjligheterna med gröna lån har medfört ett ökat intresse för energifrågor från bank- och finanssektorn. För de småhus som uppfyller EU-taxonomin definitioner skulle hela bolånet kunna omvandlas till ett grönt lån, och inte bara det tilläggsån som tas för att kunna renovera huset. För ett småhus som är högt belånat skulle detta kunna ha stor påverkan för småhusägarens privatekonomi och kunna bidra till att betydligt fler energirenoveringar blir genomförda.

Frågan är dock om energideklARATIONEN i dess nuvarande form är rätt verktyg för att ge information om hur man ska energieffektivisera. I sin nuvarande form är den alltför förenklad, och beskriver till exempel inte om den föreslagna åtgärden gör huset för tätt och innebär risk för framtida fuktskador.

I förslaget för revidering av direktivet för byggnaders energiprestanda, EPBD, pratar man om att införa sp kallade renoveringspass (Building Renovation Passports) för byggnader. Ett renoveringspass skulle ha stora fördelar, både som komplement till energideklARATIONEN och för att dokumentera inbyggda byggfel.

2 Dagens energideklARATIONER

2.1 Statistik

Lagen om krav på energideklARATIONER trädde i kraft år 2006, och en energideklARATION är giltig i tio år. Totalt finns det i Sverige ca 2,1 miljoner småhus, varav 23 % av småhusen i dagsläget har en giltig energideklARATION.⁵ Det innebär att underlag om lämpliga energieffektiviseringsåtgärder saknas helt i mer än tre fjärdedelar av de svenska småhusen. Men även för de småhus som har en giltig deklARATION är underlaget i många fall begränsat, och informationen kan vara upp till tio år gammal.

2.2 Brister, risker och begränsningar

Idag finns inte krav på att den certifierade energiexperten ska göra platsbesök för att ta fram en energideklARATION, det är möjligt att genomföra en energideklARATION baserat på exempelvis

⁵ Topp 15 och 30 procent av de bästa byggnaderna - Primärenergital för lokaler och bostäder, Åsa Wahlström CIT Energy Management, 2022-12-14

energifakturor, ritningar och intervju med småhusägaren. I Boverkets föreskrifter och allmänna råd anges följande:

Omfattningen av besiktningen ska bedömas av den oberoende experten utifrån de uppgifter som byggnadens ägare lämnat till experten.

Allmänt råd:

Byggnaden bör besiktas i den omfattning som krävs för att Boverkets elektroniska formulär för energideklaration kan fyllas i korrekt.

Om det inte har gjorts något platsbesök finns risk att de åtgärdsförslag som lämnas i energideklarationen blir generella och inte anpassade för aktuellt småhus. I alltför många energideklarationer är det knapphändiga och förenklade åtgärdsförslag, som exempelvis ”installera energieffektiva tappvattenarmaturer”, eller ”tätning av fönster och dörrar”.

Dagens regler för energideklarationer innebär att den bekostas av den som säljer huset, vilket i sin tur innebär att det är mest intressant att göra den så billigt som möjligt. Om den i stället bekostades av den som köper huset, skulle det finnas starkare incitament att få många och mer detaljerade energieffektiviseringsförslag av hög kvalitet.

En problematik med dagens energideklarationer är också att de är svåra att förstå för exempelvis fastighetsmäklare, småhusägare och småhusköpare. Begreppen specifik energianvändning och primärenergital, och skillnaderna dem emellan, kan vara förvirrande för en lekman. Informationen i energideklarationen, som förmedlas från mäklaren till köparen, kan därför vara bristfällig.

Sammanfattningsvis är några begränsningar för energideklarationens att:

- Den genomförs i samband med en husförsäljning och beställs och betalas av säljaren. Detta uppmanar inte till att beställa högkvalitativa deklarerationer med många relevanta energieffektiviseringsförslag, utan snarare att det billigaste alternativet väljs.
- Den visar energianvändningen för en normaliserad användning av byggnaden, och inte läget för den familj som verkligen bor där. Detta innebär att det är svårt att bedöma vilket konkret utfall som energieffektiviseringsåtgärder kommer att få i huset, och det finns inte heller förslag på beteendeförändringar som skulle kunna påverka energianvändningen.
- Vid diskussion om gröna bolån behövs inte bara en utan två energideklarationer, före respektive efter åtgärden/åtgärderna, till en avsevärd kostnad för småhusägaren.

2.3 Riksrevisionens granskning⁶

Riksrevisionen har i en rapport från 2021 granskat huruvida den svenska implementeringen av energideklarationer har utformats och genomförts som ett effektivt styrmedel för energieffektivisering i småhus. Riksrevisionen konstaterar att syftet med energideklarationerna bland annat är att småhusägare ska energieffektivisera sitt hus. Information till småhusägarna är viktigt för att effektivisering ska genomföras och den statligt finansierade kommunala energi- och klimatrådgivningen ska stödja enskilda i att energieffektivisera.

⁶ RiR 2021:21 Systemet med energideklarationer - tydligt syfte men oklart mål

Riksrevisionens granskning visar att energideklarationerna har svaga förutsättningar att få enskilda småhusägare att genomföra energieffektiviserande åtgärder, men att energiklassning av småhus kan påverka hur köpare värderar husen vid köpet.

I rapporten presenteras resultaten av granskningen, och som en sammanfattning kan de presenteras i följande punkter:

- De åtgärder som rekommenderas i energideklarationerna genomförs sällan av husköparna.
- Två tredjedelar av de energideklarationer som helt saknar åtgärdsförslag, har utfärdats för hus med högre energiförbrukning än de krav som ställs på nybyggda hus.
- Det finns ett tydligt samband mellan husets energiklass och dess försäljningspris. Det tyder på att energiklassningen i sig kan ha en signaleffekt på marknaden, vilket är ett tecken på att energideklarationer skulle kunna styra mot en marknad där hög energiprestanda värderas av småhusköpare.
- Eftersom det saknas information om eventuell förändring av energianvändningen i småhus som bara energideklarerats en gång så går det i dagsläget inte att avgöra hur effektivt energideklarationer leder till sänkt energianvändning i småhus.

Riksrevisionen har i sin rapport konstaterat att det saknas kunskap om både energideklarationernas resultat och effekter, och om hur väl det mer konsumentfokuserade regelverket fungerar. Det saknas även kontroll över om uppgifterna i energideklarationerna är korrekta. En otydlighet är även vad som avses med att rekommenderade åtgärder i energideklarationerna ska vara kostnadseffektiva.

I rapporten ger Riksrevisionen följande rekommendationer till regeringen, Boverket och Energimyndigheten:

- Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att utreda hur energideklarationerna kan effektiviseras som styrmedel.
- Boverket bör utreda om energideklarationerna ger småhusägarna avsedd information om hur energieffektivisering kan genomföras.
- Energimyndigheten bör ytterligare systematisera uppföljningen av i vilken mån småhusägare och köpare nås av och använder informationen för energieffektivisering.

3 Konsekvenser av MEPS

I kommissionens förslag till uppdatering av direktivet om byggnaders energiprestanda, EPBD finns i artikel 9 krav på energiprestandanivåer som befintliga byggnader så kallade MEPS (Minimum Energy Performance Standard). Dessa krav ska uppnås inom särskilt satta tidsgränser.

Prestandanivåerna är kopplade till en ny skala för energiklasserna, A till G, vilka definieras i artikel 16 och ska införas senast 31 december 2025. Bostäder ska uppnå minst energiklass F senast år 2030 och energiklass E senast år 2033. Skalan för energiklasser, A till G, definieras genom att utgå från en numerisk indikator för primärenergianvändning. Klass A ska motsvara definitionen för ”nollutsläppsbyggnader” och klass G ska motsvara de 15 % sämsta byggnaderna i landet. Klasserna B till F ska distribueras jämnt där emellan.

Det är nödvändigt att arbeta för att de sämsta byggnaderna ska förflyttas till högre energiklasser. Men den snabba tidplan som energieffektiviseringsåtgärderna ska genomföras med i förslaget på MEPS kan

skapa inlåsnings effekter som innebär att mindre energieffektivisering kommer att realiseras än vad som annars skulle kunna bli fallet. Det föreliggande förslaget om MEPS kan tvinga fram investeringar innan fastighetsägarnas planerade underhåll naturligt ska genomföras. Det kan innebära att fastighetsägarna väljer de mest lönsamma åtgärderna utan att se på helheten för att följa tidplanen och att det därmed inte finns något utrymme till att göra mindre lönsamma åtgärder i förhållande till merkostnader vid ett senare tillfälle. Det kan också innebära att till exempel värmepumpar installeras med för hög eleffekt än vad som behövs när byggnaden senare gör en tilläggsisolering eller ett fönsterbyte.

4 Möjligheter

4.1 ”Syntetisk energideklaration”

Företaget Hemma har tagit fram en informationsplattform som samlar in information från flera tillgängliga källor om bland annat småhusets storlek, byggår och energianvändning, och presenterar denna för småhusägaren. Hemmas arbete har visat att det går att mycket detaljerat inhämta information som skulle kunna ligga till grund för investeringsbeslut. En fråga som har ställts är därför om det skulle vara möjligt att ta fram en ”syntetisk energideklaration” som uppfyller både småhusägarens och bankens behov av information för att kunna tillhandahålla gröna lån. Skillnaden mellan den automatiserade informationsinhämtningen och den energideklaration som genomförs av en certifierad energiexpert är dock att sammanställningen inte bygger på ett normaliserat brukande av byggnaden.

Bankerna har ett mycket stort behov av att få fram bättre information om småhusen och de har inte tillgång till Boverkets energideklarationsdatabas Gripen. De saknar också en gemensam källa över vad som är topp 30 % och topp 15 % av byggnaderna, vilket innebär att alla banker i dagsläget gör egna beräkningar och bedömningar. Syntetiska energideklarationer utan platsbesök skulle ge bättre underlag än de bedömningar som förekommer idag.

Det behöver utredas om energideklarationerna kan kompletteras med digitala kartläggningar som använder data från tillgängliga datakällor (till exempel Lantmäteriet och energibolagen), och där platsbesök vid en första bedömning inte är nödvändiga. Med hjälp av denna metod är det inte möjligt att lämna detaljerade åtgärdsförslag till småhusägaren, men det skulle kunna räcka för bankerna att värdera nuläget av husets energiprestanda.

4.2 Högre krav på energideklarationerna

I dagsläget är det vanligt med schablonmässiga och summariska åtgärdsförslag som inte är direkt kopplade till det individuella småhusets förutsättningar. Detta beror ofta på att den certifierade energiexperten inte har gjort platsbesök, utan upprättat deklARATIONEN utifrån energifakturor och antagna förutsättningar. En annan anledning till de uteblivna åtgärdsförslagen kan vara att det i lagen anges att åtgärderna ska vara ”kostnadseffektiva”. Denna formulering ger en form av frikort till att endast föreslå enkla åtgärder såsom exempelvis tätningslistor och byta till energieffektiva vattenarmaturer.

Med högre kvalitetskrav på energideklarationerna skulle det vara möjligt att få fler och bättre förslag på energieffektiviserande åtgärder. Det kan vara krav på besiktning av byggnaden på plats, eller en mindre strikt tolkning av vad ”kostnadseffektiv” innebär.

Det finns önskemål om ett branschgemensamt beräkningsprogram som hanterar befintliga byggnader och simulerar energi och åtgärder. Med ett sådant program skulle energideklarationerna kunna bli mer likartade i sin utformning och därmed skulle jämförelser mellan olika småhus underlättas. Ännu bättre skulle det vara med en branschstandard så att alla deklARATIONER håller samma nivå.

4.3 Kompletteringar av energideklarationerna

Det finns flera uppgifter som är relevanta att ta fram statistik över, och som i dagsläget saknas i energideklarationerna. Några exempel är:

- Det finns en fråga om det finns solvärme. Kopplat till detta kan det vara intressant att fråga om det finns ackumulatortank.
- Det finns en fråga om det finns solceller. Kopplat till detta kan det vara aktuellt att fråga om det finns batteri och vilken kapacitet (kWh) och urladdningseffekt det har.
- Med den alltmer pressade situationen med effektbrist bör abonnerad eleffekt noteras. Kopplat till det kan en fråga om det finns laststyrning ställas.
- Det finns fler och fler elbilar i samhället, vilket kan vara bra att fråga om. Kopplat till det kan en viktig fråga vara om man laddar hemma. Riktlinjer behöver tas fram för hur man räknar ut laddenergin.

5 Utmaningar

Att genomföra energideklarationer för alla byggnader skulle givetvis vara det bästa, men det bedöms inte vara praktiskt möjligt på vare sig kort eller längre sikt. Det skulle både kräva en stor arbetsinsats av de certifierade energiexperterna, och en avsevärd kostnad för småhusägarna. Idag finns 920 certifierade energiexperter på Boverkets hemsida.

Ett räkneexempel: Det är idag ca 1,6 miljoner småhus som saknar en giltig energideklaration. Om det avsätts 4 timmar per deklARATIONER så innebär det 6,4 miljoner timmar. Fördelat på 1 000 deklARATIONER blir det 6 400 timmar vilket innebär att om alla energideklARATIONER i landet bara deklARATIONER småhus så tar det ca 4 år att genomföra alla. Och när det är klart så har giltighetstiden gått ut för många småhus.

6 Förslag

Vi föreslår en studie för att utreda följande:

- Skulle mer omfattande energideklarationer bidra till snabbare omställning i småhussektorn och ligga till grund för renoveringspass?
- Vad krävs för att energideklarationerna ska bli mer ändamålsenliga?
- Vilka krav ska ställas på de certifierade energiexperterna?
- Finns andra alternativ än energideklarationer? Egen deklARATIONER?
- Vilka aktörer ska vi arbeta tillsammans med?
- Nya eller befintliga styrmedel?
- Kopplingen till möjligheterna att få gröna lån/tillägglån