

Nye energikrav kan koste 120 mia. kr: Familier ender med usælgelige boliger

Det vil ifølge flere aktører få alvorlige konsekvenser, at EU vil presse 800.000 danske familier til at energiforbedre deres huse.

- af **Kristoffer Brahm & Jakob Martini, Finans, Oct 2, 2022, LINK**

I bestræbelserne på at nedbringe klimabelastningen og slippe fri af Putins gas skal op imod 800.000 danske familier de kommende år bruge 120 mia. kr. på at energirenovere deres boliger.

Det bliver ifølge Jyske Bank konsekvensen af EU-Kommissionens udspil til et nyt bygningsdirektiv, som flere aktører betegner som yderst vidtgående, og som sandsynligvis vil gøre tusindvis af danske boliger usælgelige.

»Det er et ufatteligt ambitiøst forslag, som vil få alvorlige konsekvenser for det danske boligmarked. Mange ejendomme skal energieffektiviseres så meget, at det næppe er realistisk. Tilbage er at rive dem ned. Det er drastisk,« siger Mikkel Høegh, afdelingsdirektør i Jyske Bank.

Kravene til energirenoveringer er en del af EU's store klimaplan frem mod 2030, og samtidig er det et centralt element i kampen for at blive uafhængig af russisk gas.

Kort sagt vil EU-Kommissionen indføre et nyt energimærkningssystem til at klassificere de enkelte landes boliger, som skal mærkes fra A til G. De ca. 15 pct. mindst energieffektive boliger placeres i kategori G og skal senest i 2030 være energiforbedrede til minimum kategori F. I 2033 skal alle boliger energiforbedres til minimum gruppe E.

Det betyder ifølge en analyse fra Jyske Bank, at 30 pct. af den danske boligmasse skal energiforbedres inden 2033.

Banken skønner forsigtigt, at regningen i snit bliver 150.000 kr. pr. bolig svarende til en samlet investering på 120 mia. kr.

»Udover at der næppe er kapacitet i byggebranchen til at gennemføre denne enorme opgave, vil det flere steder i Danmark - ikke mindst i landdistrikterne - næppe kunne betale sig at løfte de her ejendomme så voldsomt,« siger Mikkel Høegh.

»Det her river næsten tæppet væk under visse dele af boligmarkedet. Det lyder helt tegneserieagtigt og kan være svært at forestille sig, men konsekvensen kan blive, at der skal køres bulldozere igennem store områder i Danmark,« tilføjer han.

"Hvis man står med en gammel utæt bolig, hvor energirenoveringen ikke tjener sig selv hjem, kan det være meget svært at gennemføre den," Kim B. Wittchen, seniorforsker, Aalborg Uni.

Finans Danmark er også kritisk overfor EU-forslaget og kalder det vidtgående, selv om finanssektorens brancheforening deler ambitionen om at energieffektivisere de danske boliger.

»Det kan blive meget vanskeligt at sælge ejendomme, der ikke lever op til de her krav, og hvad skal konsekvensen være? Skal boligerne nedrives? Og hvordan vil man udføre det i praksis? Vil man sætte en bulldozer på? Vi mangler at få politikerne til at forholde sig til det her, for der er ikke lang tid at løbe på,« siger Ane Arnth Jensen, viceadministrerende direktør i Finans Danmark.

Sådan rammer EU-krav danske boliger

- Som en del af det nye bygningsdirektiv vil EU-Kommissionen indføre et nyt energimærkningssystem til at klassificere de enkelte landes boliger, som skal mærkes fra A til G. De ca. 15 pct. mindst energieffektive boliger placeres i kategori G. Ejendomme, der lever op til særlige kriterier placeres i gruppe A. Resten af boligerne fordeles jævnt over kategorierne B til F.

- Ifølge forslaget skal boliger fra gruppe G være energiforbedrede til minimum kategori F i 2030. I 2033 skal alle boliger i gruppe G og F energiforbedres til minimum gruppe E.
- Inddelingen foregår land for land. På den måde sikrer man at få forbedret de dårligste boliger i hvert enkelt medlemsland. Til gengæld vil man ikke få forbedret alle de dårligste boliger på tværs af EU, da disse primært vil samle sig i Syd- og Østeuropa, men f.eks. danske boliger gennemsnitligt er i bedre stand.
- EU's nye bygningsdirektiv er en central del både af klimaplanen **Fit For 55** og planen **RepowerEU**, der skal gøre Europa uafhængig af russisk gas.

Jyske Bank peger på, at realkreditselskaber kun må yde lån til lovlige boliger. Og boliger, som ikke lever op til de kommende krav i henholdsvis 2030 og 2033, vil ifølge EU's forslag ikke være lovlige.

»Dermed kan de ikke gensesælges, og så er folk sådan set stavnsbundne,« siger Mikkel Høegh.

Derfor kan EU's forslag også få konsekvenser længe inden de kommende krav skal træde i kraft om otte år.

»Fremtidige boligkøbere vil have fokus på det her, og hvis en bolig ikke lever op til de fremtidige krav, kan den blive vanskeligt at sælge,« siger Ane Arnth Jensen.

Kim B. Wittchen, der er seniorforsker på instituttet Build på Aalborg Universitet, deler bekymringen for, at en række danske husejere kan komme i klemme, hvis bygningsdirektivet vedtages i sin nuværende form.

Ifølge ham vil rigtig mange boliger kunne rykke et eller to trin op på energimærkningsskalaen ved f.eks. at isolere taget, udskifte vinduerne eller skifte gasfyret ud med en varmepumpe. Men i de fleste tilfælde vil energirenoveringen ikke kunne tjene sig selv hjem, medmindre tiltagene gennemføres i forbindelse med en generel renovering af boligen.

»Hvis man står med en gammel utæt bolig, hvor energirenoveringen ikke tjener sig selv hjem, kan det være meget svært at gennemføre den. I sådan et tilfælde er den billigste løsning nok at renovere med en bulldozer for nu at sige det meget firkantet,« siger Kim B. Wittchen.

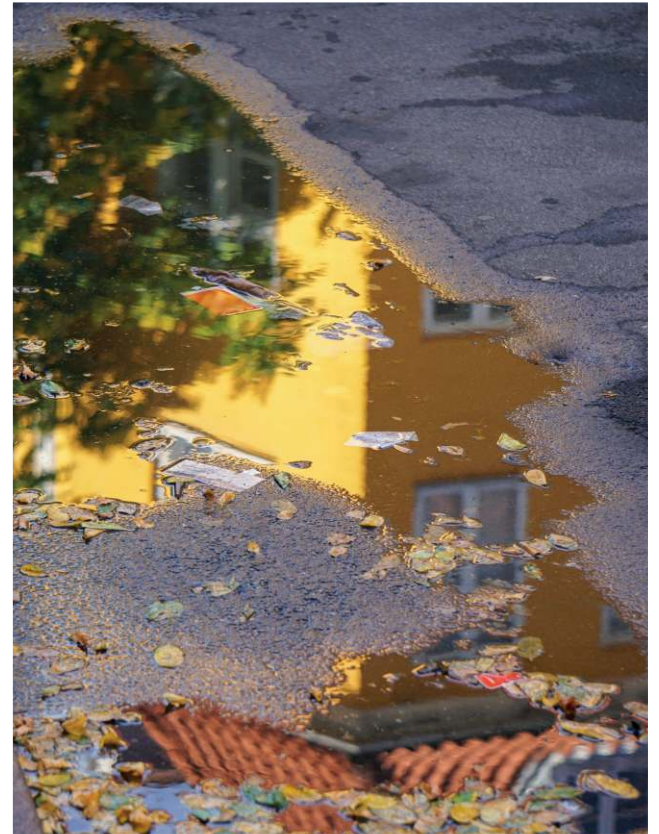
Samme toner lyder fra den grønne tænketank Concito.

Selv om tænketanken er stor fortalende for energieffektiviseringer, er politikerne nødt til at forholde sig til de boligejere, som bliver klemte i lovgivningen, lyder det fra Michael H. Nielsen, der er seniorrådgiver i Concito og tidligere direktør i Dansk Byggeri.

»Der er jo en hel del boliger, hvor pantværdien simpelthen ikke kan bære, at man investerer i dem, og hvor ejerne af boligerne ikke har pengene til at foretage den nødvendige energiforbedring. Selv om vi rigtig gerne vil have mere fart på energieffektiviseringerne, så nytter det ikke noget, at vi vender det blinde øje til den udfordring.

Forslaget mangler stadig at blive forhandlet på plads med EU-Parlamentet og Ministerrådet, men meget tyder på, at store dele går igennem,« siger Michael H. Nielsen.

»EU er blevet ret faste i kødet på energiområdet. Man ser med meget stor alvor på hele energiforsyningssituationen, og derfor kommer forslaget formentlig også igennem i en eller anden form. Der vil ofte være en vis kunstnerisk frihed, når de enkelte medlemslande skal til at implementere forslaget, og



her har de danske politikere muligheden for at tænke sig om, så vi kan få energirenoveret de danske bygninger, uden at vi sender folk fra hus og hjem,« siger Michael H. Nielsen.

"Konsekvensen kan blive, at der skal køres bulldozere igennem store områder i Danmark," siger Mikkel Høegh, afdelingsdirektør i Jyske Bank.

EU-politiker Morten Helveg Petersen (R) er næstformand i EU-Parlamentets industri- og energiudvalg, der arbejder for endnu skrapere krav, end Kommissionen har foreslået. 40 pct. af EU's energiforbrug går til bygninger, og derfor er man nødt til at sætte ind med massive energiforbedringer, lyder det.

»Hele intentionen i bygningsdirektivet er jo at komme ud af den selvskabte plage, som vi står i lige nu, hvor vi er afhængige af Putin og hans gas. Vi er nødt til at trykke på for at få sat gang i renoveringerne, og med de priser, vi ser i øjeblikket, er der rigtig mange renoveringer, der betaler sig selv hjem på ret kort tid,« siger Morten Helveg Petersen.

Der er en stor bekymring for, at der vil være en hel del boliger, hvor energirenoveringerne ikke kan betale sig. Og hvis man sidder i et overbelånt hus i et landdistrikt, er det altså svært at låne til sådan en energirenovering. Hvad skal det ske med dem?

»Der skal selvfølgelig være stor opmærksomhed på det, man kalder energifattigdom. Der vil også være EU-programmer og tilskudsmuligheder i de enkelte lande, hvor man kan søge medfinansiering. Men tilbage står, at det er et erklæret politisk ønske, at vi vil ud af Putins gas,« siger Morten Helveg Petersen.

I Jyske Bank lægger Mikkel Høegh ikke skjul på, at det ikke kun er boligejere, der kan blive ramt. Bygningsdirektivet kan også få vidtrækkende konsekvenser for realkreditselskaberne, hvis en del af den boligmasse, som de har ydet lån til, bliver usælgelige og dermed noget nær værdiløse.

»Det forringer værdien voldsomt, hvis en ny køber ikke kan låne penge til at købe en bolig. Værdien går simpelthen mod 0 kr. Derfor skal realkreditselskaberne i yderste konsekvens hensætte voldsomt store beløb. Også det virker helt urealistisk,« siger Mikkel Høegh.

Finanstilsynet, som er finanssektorens vagthund, vil ikke forholde sig til, hvad konsekvenserne af EU's initiativ bliver for realkreditsektoren med henvisning til, at der pågår politiske forhandlinger om forslaget.

Det forventes, at EU-Parlamentet og Ministerrådet fremlægger deres positioner til forslaget inden årets udgang, hvorefter forhandlinger løber af stablen i det nye år.